

“Wonen is een werkwoord.”

Kees Strik, directeur woCom

Jaarverslag 2012



Bij Buurten

Stichting woCom

Witvrouwenbergweg 2 - 5711 CN Someren
Postbus 36 - 5710 AA Someren
Tel: (0493) 49 76 66
info@wocom.nl
www.wocom.nl

Kantoor Someren

Witvrouwenbergweg 2 - 5711 CN Someren

Servicekantoor Helmond

Mierloseweg 71 - 5707 AC Helmond

Bankrekeningnummer: 28.50.48.430

KvK nummer: 17038530

BTW nummer: 0028.22.994.B01

Inhoud

Inleiding	5
Deel A: Volkshuisvestingsverslag	10
1. De woning en het vastgoed	10
1.1. Behoefte en ontwikkelingen	10
1.2. Vastgoedstrategie	12
1.3. Verkoop	14
1.4. Kwaliteit woningbezit	15
2. Het wonen en de leefbaarheid	18
2.1. Leefbaarheid	18
2.2. Sociaal-maatschappelijk netwerk	19
2.3. Levensloop geschikte wijken	19
3. De belanghouders en de samenwerking	22
3.1. Huurdersbelangen en -participatie	22
3.2. Gemeenten en overige belanghouders	24
4. De waardesturing en de verantwoording	28
4.1. Financiële situatie	29
4.2. Waardesturing en risicomanagement	30
4.3. Corporate Governance en governancestructuur	30
4.4. De vermogenspositie	30
4.5. Treasury	31
4.6. Investeringsbeleid	31
5. De organisatie en het maatschappelijk ondernemen	34
5.1. Organisatie	34
5.2. Personeel	36
5.3. Communicatie	37
Bijlage 1. Tabellen per hoofdstuk	40
Bijlage 2a. Opgeleverde projecten 2012	43
Bijlage 2b. Projecten in uitvoering in 2012	44
Bijlage 2c. Projecten in voorbereiding in 2012	44
Bijlage 3. Gebiedsvisies en gebiedsontwikkeling	46
Deel B: Governanceverslag Bestuur	50
Deel C: Governanceverslag Raad van Commissarissen	54
Deel D. Controleverklaring onafhankelijke accountant	60
Deel E. Jaarrekening	64

Jaarverslag 2012

Inleiding



Inleiding

Focus en visie

WoCom staat voor het creëren en in stand houden van gezonde, leefbare wijken en kernen waar het prettig wonen is. De focus ligt hierbij op onze primaire doelgroep die wij kwalitatief goede en betaalbare woningen en woonlasten én een prettige woonomgeving bieden. Tot de primaire doelgroep behoort iedereen die vanwege financiële, fysieke of persoonlijke omstandigheden niet de mogelijkheid heeft zelfstandig in woonruimte te voorzien.

In het ondernemingsplan 2011-2013 verwoordt woCom een visie met een duidelijke focus op de kerntaken en de primaire doelgroep. Met deze focus is al vooruitgelopen op de huidige politieke ontwikkelingen, waarbij de taken van de corporaties versmald worden naar de basis. WoCom concentreert zich de komende jaren op:

- de primaire doelgroep en haar behoeften als het gaat over wonen
- het huidige werkveld
- het optimale resultaat van de investeringen
- de maatschappelijke en financiële effecten van onze ingrepen

De strategische keuzes en uitgangspunten uit het ondernemingsplan blijven ook in 2012 van kracht. Ook dit jaar is een bevestiging geweest van de juiste strategische keuzes en de juiste koers.

Landelijke en politieke ontwikkelingen

Het jaar 2012 was een bewogen jaar voor de volkshuisvesting in het algemeen en de corporatiesector in het bijzonder. Corporaties kwamen vooral negatief in beeld na een opstapeling van incidenten. Het lukt de sector nog steeds onvoldoende om te laten zien dat zij de goede dingen doet. Uit met name de politieke ontwikkelingen blijkt steeds duidelijker dat corporaties hun maatschappelijke toegevoegde waarde duidelijker moeten laten zien.

Regeerakkoord en woonakkoord

Het regeerakkoord 2012, dat als motto heeft 'Bruggen slaan', geeft duidelijk de richting van het kabinet-Rutte-Asscher aan. Zij legt in het algemeen de verantwoordelijkheid dicht bij de burgers, instanties en bedrijven. Hulp of ondersteuning wordt alleen geleverd aan hen die dat echt nodig hebben. Het regeerakkoord kent enkele ingrijpende maatregelen voor de woningmarkt. De hypotheekrenteaftrek wordt geleidelijk beperkt voor nieuwe en bestaande gevallen. De hypotheekrente blijft vanaf 2013 voor nieuwe gevallen aftrekbaar, mits de lening in maximaal 30 jaar en ten minste annuïtair wordt afgelost. De huurtoeslag blijft intact. Huurders krijgen extra huurverhoging boven inflatie, afhankelijk van het huishoudinkomen. In het woonakkoord van 13 februari 2013 is deze huurverhoging naar beneden bijgesteld. Voor inkomens tot € 34.614 kan maximaal 1,5% boven inflatie worden gevraagd; 2% boven inflatie voor inkomens tussen € 34.614 en € 43.000 en 4% voor inkomens boven € 43.000. Verhuurders mogen in de toekomst werken met een huursombenadering. De plannen om het woningwaarderingstelsel te vervangen door 4,5% WOZ-waarde en de maximale huur te laten vervallen voor hogere inkomens, zijn geschrapt in het woonakkoord. Woningcorporaties krijgen een jaarlijkse verhuurderheffing opgelegd tussen 2013 en 2017, die opgebouwd wordt tot 1,7 miljard euro per jaar. Dit was 2 miljard euro in het regeerakkoord. Verder worden de taken van woningcorporaties beperkt en komen woningcorporaties onder directe aansturing van gemeenten. Tenslotte wordt de beloning van bestuurders van woningcorporaties versneld aangepast op basis van de nieuwe Wet Normering Topinkomens.

Saneringssteun

Woningcorporaties staan middels het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) garant voor elkaar. In 2012 zijn enkele corporaties in financiële problemen gekomen. Dit kwam soms groot in het nieuws, vanwege bijvoorbeeld de risico's van hun derivatenportefeuille of het voortbestaan van de corporatie. Door de achtervang via het WSW betaalt elke corporatie mee aan het oplossen van de problemen van corporaties in financiële moeilijkheden. Deze saneringssteun loopt ook voor woCom de komende jaren in de miljoenen.

Herziene Woningwet

Nadat er meer dan tien jaar over is gesproken, nam de Tweede Kamer op 5 juli 2012 een historisch besluit. Zij stemde unaniem in met de herziening van de Woningwet, ook bekend als de 'Herzieningswet'. Het wetsvoorstel ligt nu ter behandeling in de Eerste Kamer, inclusief een groot aantal amendementen en een 'nouvele' met een aantal maatregelen uit het regeerakkoord. In de wet worden zaken geregeld als de verankering van de maatregelen uit de tijdelijke maatregel na de uitspraak van de Europese Commissie over staatssteun. Het werkdomein van de corporaties wordt hierin geregeld, evenals de verplichte administratieve scheiding van het bezit in Diensten van Algemeen Economisch Belang (Daeb) en het overige, commerciële bezit (niet-Daeb). Inclusief regelgeving als de toewijzingsnorm en definitie van de doelgroep naar inkomen. Daarnaast is er veel aandacht voor het intern en extern toezicht. De rol van gemeenten in de aansturing van corporaties wordt versterkt. De huurdersorganisatie krijgt een grotere adviesrol bij fusie. En de nieuwe Autoriteit moet toestemming geven voor het aangaan voor verbindingen. Alle corporaties zijn verplicht tot visitatie en ook de Governancecode Woningcorporaties wordt algemeen verplicht gesteld.

Ontwikkelingen binnen woCom

Landelijke ontwikkelingen in de politiek, de woningmarktontwikkelingen en de nog steeds voortdurende crisis hebben grote impact op de keuzes die woCom in 2012 heeft gemaakt en ook in de toekomst nog moet maken. In de laatste maanden van 2012 zijn de gevolgen van het regeerakkoord in kaart gebracht om zo snel mogelijk te kunnen anticiperen. Om de verhuurdersheffing -die in 2017 oploopt tot circa € 5 miljoen per jaar- te kunnen betalen is een huurverhoging van 1,5% boven inflatie noodzakelijk. Ook de administratieve scheiding van de portefeuille in Daeb en maximaal 10% niet-Daeb heeft administratieve consequenties voor woCom. Door de beperking van de doelgroep met een harde inkomensgrens is de benodigde omvang van de Daeb-portefeuille beperkter dan de huidige ambities voor de portefeuille. De in 2012 opgestelde ambitie zal, als gevolg van de nieuwe wetgeving en het Woonakkoord, worden bijgesteld. De administratieve scheiding was lange tijd voorzien voor 1 januari 2014, maar de invoer is eind november 2012 met een jaar uitgesteld.

In 2012 was er ook veel aandacht voor interne risico's. In het bijzonder voor de risicospreiding van de leningenportefeuille, de waardedaling van het bezit en de waardedaling bij terugkoopverplichtingen zoals Koopgarant. Ook de deelnemingen vanuit samenwerkingsovereenkomsten brachten risico's met zich mee. Om te grote risico's te vermijden, besloot woCom in 2012 de samenwerking met Kalliste in de VOF KaWo te beëindigen.

WoCom ontwikkelt!

In 2012 is het strategisch organisatie- en formatieplan geïmplementeerd. Door de personele consequenties van de reorganisatie is het werk opnieuw ingericht om met minder mensen uitgevoerd te worden. Daarbij zijn keuzes gemaakt om te focussen op de kerntaken. Een nieuw dienstverleningsconcept is ingevoerd, met meer nadruk op digitale contacten via de website en telefonisch contact. Er is een klantencontactencentrum van start gegaan, dat alle telefonische contacten behandelt voor het hele werkgebied, inclusief de reparatieverzoeken. Er is een nieuwe website gelanceerd. Het servicekantoor in Helmond is naar een kleiner (eigen) pand verhuisd met alleen een beperkte bezetting van de frontoffice. En werkprocessen zijn op elkaar afgestemd, onder meer door één woonruimteverdeelstelsel voor heel woCom: Wooniezie. Ook de woningen in de dorpsgemeenten worden via dit stelsel verhuurd.

Wonen in de toekomst

De maatregelen van het kabinet uit het regeerakkoord en woonakkoord hebben als doel de woningmarkt te hervormen en vlot te trekken. Toch is de verwachting dat de woningmarkt nog wel enige tijd op slot zal blijven. Ook de economische recessie houdt aan en het consumentenvertrouwen blijft laag. Veel starters durven geen huis te kopen of kunnen onvoldoende hypotheek krijgen doordat de regels steeds strenger worden. Huizenbezitters stellen hun verhuisplannen uit omdat de huidige waarde van de woning lager is dan hun hypotheek.

Naast het huidige economisch klimaat is vooral de demografie van grote invloed op het wonen in de toekomst. De bevolking wordt steeds ouder en tegelijkertijd is er sprake van ontgroening in met name

kleine kernen. Jongeren trekken naar de steden om zich daar te vestigen. De bevolking krimpt en de gemiddelde huishoudgrootte wordt kleiner. Ouderen blijven langer thuis wonen. Ook de ouderen met zorg, mede als gevolg van het (financieel) scheiden van wonen en zorg. De samenstelling en behoeften van de bevolking zal hierdoor veranderen. De behoefte aan zorggeschikte woningen, maar bijvoorbeeld ook aan (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten, zal de komende jaren toenemen. WoCom zal, ondanks de heffingen en bijdragen aan de sector, moeten transformeren om aan te kunnen sluiten op de veranderde woonwensen en -behoeften van de huishoudens uit ons werkgebied.

De komende jaren zet woCom de koers uit het Ondernemingsplan 2011-2013 verder door en zal zij op creatieve en slagvaardige wijze onderzoeken hoe ze haar doelstellingen binnen het gehele krachtenveld, en in nauwe samenwerking met relevante stakeholders, kan realiseren.

Leeswijzer

WoCom laat in dit Jaarverslag 2012 haar toegevoegde waarde als maatschappelijk ondernemer zien in zowel effectiviteit als efficiëntie. De goede dingen doen om de beoogde maatschappelijke effecten te bereiken, op de meest efficiënte manier, met de minste kosten. De missie en maatschappelijke ambities uit het ondernemingsplan zijn vertaald naar strategische doelen rond vijf thema's:

1. De woning en het vastgoed
2. Het wonen en de leefbaarheid
3. De belanghouders en de samenwerking
4. De waardesturing en de verantwoording
5. De organisatie en het maatschappelijk ondernemen

In het Jaarplan 2012 zijn deze doelen verder uitgewerkt in concrete actiepunten. Het volkshuisvestelijk verslag is de verantwoording op dezelfde vijf thema's. Dit verslag vormt, samen met de jaarrekening en de governanceverslagen van het Bestuur en de Raad van Commissarissen, het totale jaarverslag over 2012.

Tot slot

Het jaar 2012 was niet alleen een jaar met veel veranderingen, maar ook een jubileumjaar. WoCom ontstond tien jaar daarvoor uit een fusie tussen Regionale Woningstichting Meulensat en Woningbouwvereniging Helmond West. Deze rechtsvoorgangers werden respectievelijk 49 en 75 jaar geleden opgericht. Organisaties die zich al die jaren inzetten voor een goede volkshuisvesting en kwalitatief goede huisvesting van de doelgroep in het werkgebied. Ook in de huidige, veranderende tijd heeft woCom weer veel bereikt. Ook in het bestendigen van deze taak voor de toekomst. En daar zijn we trots op.

Someren, juni 2013

C.J.J. Strik
Algemeen directeur / bestuurder

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

De woning en het vastgoed



Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Het volkshuisvestingsverslag is opgebouwd aan de hand van onze strategische doelstellingen uit het ondernemingsplan. Per strategische doelstelling wordt eerst aangegeven welke resultaten we in ons Jaarplan 2012 hebben afgesproken en in welke mate die zijn gerealiseerd. Vervolgens wordt per strategische doelstelling een aantal gerelateerde thema's nader toegelicht.

1. De woning en het vastgoed

Het is onze ambitie om...

... beweging te brengen op de regionale woningmarkt, door een breed en wijkgericht aanbod van woningen in verschillende prijsklassen, typen en eigendomsvormen. We combineren onze kennis van de klantwensen en -beleving en van de kwaliteit van onze woningen tot wijk- en gebiedsvisies en werken die uit tot een resultaatgerichte vastgoedstrategie. Kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid blijven belangrijke uitgangspunten.

1.1. Behoeft en ontwikkelingen

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling behoefte en ontwikkelingen: de woning- en dienstenportefeuille van woCom sluit aan op de lokale vraag en behoefte van de doelgroepen van beleid, nu en in de toekomst.		
De klantbehoefte en het klantperspectief zijn per gebied bekend bij medewerkers.	Strategisch analysedocument voor de 4 gebieden Someren-Eind, Budel-Schoot, Heeze en Annawijk is gereed. Dit is nog niet extern gecommuniceerd.	
	SRE woningmarktonderzoek 2011/2012 is uitgevoerd en de resultaten zijn besproken en bekend.	
Kennis van interne en externe belanghouders is ingezet voor gebiedsanalyses en het opstellen van projectvoorstellen.	Gebiedsstrategie ten behoeve van vastgoedsturing, uitgevoerd met externe en interne belanghouders, is deels uitgesteld naar 2013.	
De woningportefeuille is beter passend voor bijzondere doelgroepen en mensen met een beperking en sluit aan op hun wensen.	De uitgangspunten met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten zijn vastgesteld.	
	Plan voor herstructurering woonwagenlocatie Muldersweg in Someren is gereed.	
	Twee woonwagens op locatie Someren-Heide zijn vervangen.	
Er zijn voldoende passende woningen beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen.	De uitgangspunten voor het huurbeleid zijn vastgesteld en afgestemd op de benodigde omvang van de kernvoorraad. Intern zijn uitgangspunten bekend voor bespreking met de Bewonerskoepel in afwachting op Rijksbeleid.	
	Er zijn afspraken met een aantal gemeenten over de omvang van de kernvoorraad.	
De woningen worden passend en effectief aan de verschillende doelgroepen verhuurd.	Nieuw dienstverleningsconcept is ingevoerd: woonruimteverdeelsysteem Wooniezie is geïmplementeerd in alle gemeenten in het werkgebied.	
	De Europese toewijzingsnorm van 90% is met 97% behaald.	
	De leegstand is 1,91% en blijft daarmee onder de begroote 1,95%.	
	De KWH-meting op het gebied van 'de woning verlaten' scoort met 8,0 boven de norm van 7,0.	
	Vrijkomende zorgwoningen zijn verhuurd aan zorgbehoevenden, SMO-clënten en mensen met een CIZ-indicatie.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

De vraag naar huurwoningen

De huurwoningmarkt in zowel Helmond als de andere gemeenten in het werkgebied wordt meer gespannen. Het aantal verhuringen is met 475 woningen minder dan vorig jaar (509). Deze daling komt

doordat er in 2012 minder nieuwbouw huurwoningen zijn opgeleverd (34 verhuringen en 31 opleveringen minder dan in 2011). Ook het aantal mutaties, opnieuw verhuurde huurwoningen, is verder gedaald. De mutatiegraad daalde van 7,4% in 2011 naar 6,9% in 2012. Dit is een trend die al een aantal jaren doorzet. Vooral in de gemeenten Heeze-Leende en Someren is de mutatiegraad aanzienlijk gedaald ten opzichte van vorig jaar. Huurders lijken nóg minder dan vorig jaar te verhuizen als gevolg van de problemen op de koopmarkt en strengere toewijzingsregels op de huurmarkt.

Verhuringen naar gemeente en (netto) huurprijsklasse in 2012

Gemeente/prijsklasse	< € 366	€ 366 - €562	€ 562 - €665	> € 665	Totaal	Aandeel
Asten	6	25	1	1	33	6,9%
Cranendonck	10	55	35	2	102	21,5%
Heeze-Leende	9	27	6	0	42	8,8%
Helmond	19	132	56	20	227	47,8%
Someren	10	52	9	0	71	14,9%
Totaal	54	291	107	23	475	100,0%
Aandeel	11,4%	61,3%	22,5%	4,8%	100,0%	

Per 1 oktober 2012 worden de woningen in Astén, Cranendonck, Heeze-Leende en Someren, net als de woningen in Helmond, toegewezen met het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie. Het aantal inschrijvingen in Wooniezie is in 2012 met 12% toegenomen van circa 14.400 tot 16.100 inschrijvingen. Dit is inclusief 3.740 inschrijvingen voor woningen in Astén, Cranendonck, Heeze-Leende en Someren. Deze ingeschrevenen konden met behoud van inschrijfdatum hun inschrijving omzetten. Er zijn 1.375 mensen uitgeschreven als gevolg van deze overgang.

De druk op de woningmarkt is af te meten aan de reactiegraad: het aantal reacties van geïnteresseerde woningzoekenden op een woningadvertentie. Deze druk neemt vooral in Heeze-Leende toe. In Someren en Helmond nam de reactiegraad wat af. De reactiegraad op woCom-woningen in Helmond is met 114 lager dan het Helmonds gemiddelde van 146. De gemiddelde reactiegraad over het totaal bleef in de overige gemeenten ongeveer gelijk, maar nam over het totaal aanzienlijk toe. Het totaal aantal advertenties in het aanbodmodel, direct te huur en loting nam met 21% flink af ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal reacties nam daarentegen maar met 13% af. Dit verklaart de hogere gemiddelde reactiegraad ten opzichte van 2011, ondanks de geringere verschuivingen per gemeente. Het aantal huuropzeggingen daalt al enkele jaren, waardoor er steeds minder woningen voor verhuur vrijkomen. Dit lijkt zowel veroorzaakt door de economische crisis als door de strengere eisen voor hypotheek en woningtoewijzing.

Reacties op advertenties per gemeente in 2012

Gemeente	Advertenties	Reacties	Reactiegraad 2012	Reactiegraad 2011
Asten	20	162	8	5
Cranendonck	55	1.389	25	24
Heeze-Leende	21	729	35	26
Someren	38	1.314	35	38
Subtotaal buiten Wooniezie	134	3.594	27	27
Helmond	168	19.080	114	125
Totaal	302	22.674	75	52

De 'Europese toewijzingsnorm', waarmee 90% van de woningen met een huurprijs tot € 664,66 toegewezen dient te worden aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085, lijkt vooralsnog geen grote problemen voor woningzoekenden op te leveren. Huishoudens met een middeninkomen kunnen niet voldoende hypotheek voor een koopwoning krijgen; waarschijnlijk is dit één van de oorzaken van de afgenomen mutatiegraad.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Behalve reguliere woningzoekenden, spant woCom zich in voor bijzondere doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Zij krijgen een passend woningaanbod op maat, of worden via een samenwerkingspartner gehuisvest. In 2012 huisvestte woCom 20 statushouders, 23 woningen aan herstructureringskandidaten uit Helmond West en 3 bemiddelingen na een calamiteit. Er zijn in Helmond twee huurovereenkomsten met Autismebegeleiding.nl en één met SMO afgesloten. Daarnaast

zijn er 2 woningen via SMO en 1 via de GGZ verhuurd. Naast woningen werden ook 32 parkeerplaatsen, 2 kamers en 2 bedrijfsruimten verhuurd.

Gemeente Asten huurt een leegstaande bovenwoning als jongerencentrum. En er zijn 7 nieuwe wooneenheden voor mensen met een beperking verhuurd in het Brouwershuis te Leende.

Betaalbaarheid

WoCom garandeert voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep: huishoudens met huurtoeslag en een inkomen tot € 34.614 per jaar. Maar liefst 98% van de huurwoningen heeft een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 664,66 en 92% een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor drie of meer personen. Zo'n 18,5% van de huurders ontvangt huurtoeslag via woCom. Dit loopt terug doordat meer mensen de toeslag zelf van de Belastingdienst ontvangen. In 2012 hebben 16 ontruimingens wegens huurachterstand plaatsgevonden.

De jaarlijkse huurverhoging was met 2,3% gelijk aan de inflatie over 2011. WoCom was vanwege financiële noodzaak voornemens gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zoals voorgesteld door de Tweede Kamer. Daarbij was het mogelijk 5% extra huurverhoging te vragen aan huishoudens met een inkomen van € 43.000 of meer over 2009. Doordat de politieke besluitvorming vertraagde, kon dit besluit niet uitgevoerd worden bij de jaarlijkse huurverhoging van 2012. De wetgeving was nog onvoldoende geregeld. Naar verwachting kan in 2013 wel een inkomensafhankelijke huurverhoging worden toegepast. Na mutatie wordt de huurprijs gelijk aan de streefhuur, een percentage van de maximaal toegestane huurprijs. Voor de totale woningportefeuille is de streefhuur 70%.

1.2. Vastgoedstrategie

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling hernieuwde vastgoedstrategie: er is een beter functionerende woningmarkt in het werkgebied met voldoende passende woningen (in prijs en kwaliteit) voor onze doelgroep.

De woningportefeuille sluit aan op de vraag en de behoefte van de klant.	Strategie Vastgoedsturing is op hoofdlijnen vastgesteld. De verdere uitwerking, waaronder de gewenste omvang van de portefeuille, is afhankelijk van o.a. politieke besluitvorming over de Herziene Woningwet en administratieve scheiding.	
	Het aanschaffen en implementeren van software voor vastgoedscenario's is uitgesteld naar 2013.	
	De kaders voor het acquisitieplan zijn vastgesteld, de gewenste portefeuille is afhankelijk van nieuwe regelgeving. De huidige projecten vallen binnen de kaders.	
Voor senioren en zorgbehoevenden zijn er voldoende toegankelijke en levensloopgeschikte woningen waar ook zorg verleend kan worden.	De 5 patiowoningen in het Hart van Soerendonk zijn opgeleverd en verhuurd.	
	De 8 seniorenwoningen in het project Hertoghof te Helmond zijn opgeleverd en verhuurd.	
	De 8 seniorenwoningen in het project Houtse Poort te Helmond zijn opgeleverd en verhuurd.	
	De verbouwing van de kantoorruimte tot 5 seniorenwoningen in De Brinkhorst te Maarheeze is opgeleverd en de woningen zijn verhuurd.	
Geschikt houden van de portefeuille (eengezinswoningen) om de doelgroep een goed product te bieden: betaalbaar, nieuw en energiezuinig.	De 11 eengezinswoningen en 1 woning voor kleine huishoudens in het project Hertoghof te Helmond zijn opgeleverd en verhuurd.	
	De 10 eengezinswoningen in het project Houtse Poort te Helmond zijn opgeleverd en verhuurd.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

Ontwikkeling van de portefeuille

Om een goede portefeuille te verkrijgen met woningen die voldoen aan de huidige en toekomstige vraag, blijft de woningportefeuille in ontwikkeling. In 2012 vonden de volgende ontwikkelingen plaats:

Woningen	1-1-2012	Nieuw	Aankoop	Sloop	Overig	Verkoop	31-12-2012
Asten	229	0	0	0	-1	0	228
Cranendonck	1.501	10	0	0	0	-9	1.502
Heeze-Leende	1.002	0	0	-5	0	-12	985
Helmond	2.139	38	3	-31	0	-7	2.142
Someren	1.412	0	0	0	4	-19	1.397
Totaal	6.283	48	3	-36	3	-47	6.254

Nieuwbouw

In 2012 zijn er 48 woningen opgeleverd: 5 patio-woningen voor senioren in Soerendonk, 5 appartementen voor senioren met zorgbehoefte in De Brinkhorst te Maarheeze, ter plaatse van het voormalige kantoor van ZuidZorg. In Helmond zijn 38 huurwoningen opgeleverd: 20 huurwoningen Hertoghof in de eerste fase van de herstructurering en 18 huurwoningen Houtse Poort. In dat project zijn ook 14 koopwoningen opgeleverd. In het Helmondse Brandevoort zijn 9 sociale koopwoningen en 8 vrije sectorwoningen opgeleverd in het project Buitenhoeve in Stepekkolk-Zuid. Van de nieuwbouwkooptoningen in aanbouw en gerealiseerd zijn er 10 woningen nog niet verkocht. De overige mutaties die plaatsvonden zijn de herbestemming tot woning van 3 eenheden Peeljuweel Someren-Eind (school) en 1 eenheid Henricushof Lierop (bibliotheek).

Aankoop

Vorig jaar zijn er 12 Koopgarant-woningen teruggekocht door woCom. In datzelfde jaar zijn 9 van de teruggekochte woningen opnieuw verkocht. Deze aankopen en doorverkopen zijn niet in bovenstaande tabel van verhuureenheden meegenomen. De 3 appartementen in het Helmondse Parc Viverre, die eerder met Koopgarant zijn teruggekocht, bleken in de huidige woningmarkt onverkoopbaar. De appartementen zijn in 2012 verhuurd.

Sloop

Er is verdere uitvoering gegeven aan het Wijkontwikkelingsplan Helmond West met de sloop van 5 woningen in de Ifteresestraat ten behoeve van nieuwbouw en de sloop van 24 woningen voor de Kas-teelherenlaan (voorheen Cortenbachstracé). Ook zijn in Helmond 4 duplexwoningen aan de Haag-laan/ 1e Haagstraat samengevoegd tot 2 nieuwe, grote eengezinswoningen. In Heeze is het verzorgingshuis Nicasius gesloopt, evenals 5 woningen en 3 kantoorruimtes aan het naastgelegen Berkel-manspad. De bouw van het nieuwe Nicasius is gestart en de bewoners wonen tijdelijk in de naastgelegen nieuwbouwappartementen.

1.3. Verkoop

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling koop en verkoop: het aanbod van (koop)woningen voor starters en middeninkomens is voldoende en sluit aan op hun wensen en de behoefte.		
Het aanbod en de wijze van verkoop sluit aan op de wensen en de (financiële) mogelijkheden van de klant én woCom.	Alternatieve koopconstructie (ter vervanging van Koopgarant) als nieuw sociaal koopproduct geïmplementeerd. Dit is heroverwogen tot definitieve verkoop met 10% korting.	
	Nieuwe werkwijze VvE geïmplementeerd, er is één beheerder/contactpersoon binnen woCom.	
	De verkoopportefeuille is uitgebreid en aangepast. Op basis van nieuwe criteria is bepaald welke huurwoningen het beste verkocht kunnen worden.	
Starters kunnen onder goede en passende voorwaarden een eigen woning kopen.	Er zijn minimaal 50 bestaande huurwoningen verkocht. Gerealiseerd 47 woningen, waarvan 4 met Koopgarant. Daarnaast zijn er 24 koopovereenkomsten in 2012 gesloten waarvan de levering in 2013 plaatsvindt. Gezien de moeilijke omstandigheden op de koopmarkt is dit een prima prestatie.	
	Er zijn 16 nieuwbouwwoningen verkocht en geleverd (5 Houtse Poort, 1 Beijerd, 10 Buitenhoeve). Daarnaast zijn er 2 woningen in Houtse Poort verkocht, die in 2013 worden geleverd. Op 31 december 2012 waren 1 opgeleverde en 9 in aanbouw zijnde woningen niet verkocht.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

In 2011 is besloten om per 1 januari 2012 te stoppen met Koopgarant vanwege de terugkoopverplichting en het grote vermogensbeslag dat daarmee gepaard gaat. In 2012 zijn alternatieve verkoopcontracties en kortingsvormen onderzocht. Er is besloten daar vooralsnog geen gebruik van te maken, maar de woningen definitief te verkopen zonder verkoopconstructie. Door de dalende verkoopprijzen in de huidige woningmarkt wordt het bereikbaar voor middeninkomens om een woning te kopen. De gemiddelde verkoopprijs van € 148.000, na gemiddeld 8% korting voor de zittende huurder, scheelt maar weinig met de verkoopprijs na 25% korting met Koopgarant in 2011 (€ 139.000). Op enkele niet-courante woningen na, ligt de gemiddelde verkoopsnelheid van woCom boven het NVM-gemiddelde.

	aantal	taxatie	gem. korting	koopprijs	totaal
Koopgarant 1 ^{ste} verkoop	4	€ 195.000	€ 49.000	€ 146.000	€ 584.000
Definitieve verkoop	43	€ 161.000	€ 13.000	€ 148.000	€ 6.364.000
Koopgarant terugkoop	12	€ 200.000	€ 27.000	€ 173.000	€ 2.076.000
(Koopgarant) doorverkoop	9	€ 205.000	€ 28.000	€ 177.000	€ 1.593.000

In het voorjaar van 2012 werd besloten andere huurwoningen voor verkoop aan te merken dan voorheen. Een deel van de verkoopwoningen wordt regulier doorverhuurd, een deel van de huurwoningen wordt verkocht en aan de zittende huurder aangeboden. Het totaal aantal huurwoningen dat voor verkoop in aanmerking komt, blijft 1.200, gelijk aan het aantal in 2008. De samenstelling van de woningportefeuille is evenwichtiger, zo worden dure woningen en woningen met een lage maximale huur ten opzichte van een hoge WOZ-waarde verkocht. De verkoopwoningen zijn met deze nieuwe labeling beter verspreid over het werkgebied.

1.4. Kwaliteit woningbezit

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling kwaliteit woningbezit: de kwaliteit van de woningen sluit aan op de behoefte en is in verhouding met de prijs. Woonlasten en duurzaamheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.		
De gewenste technische én woontechnische kwaliteit van de woningportefeuille is bekend.	Met behulp van conditiescores is de technische kwaliteit van de volledige portefeuille bekend.	
	Het Programma van Eisen, met modelplattengronden per doelgroep voor nieuwbouw, is met de Bewonerskoepel besproken en vastgesteld.	
	Het meerjarenonderhoud is verder geprofessionaliseerd door het doelmatig plannen en begroten van onderhoudscycli en -activiteiten.	
De kwaliteit van het huidige woningbezit wordt op peil gehouden en waar mogelijk (technisch en financieel) verbeterd volgens de behoefte van de klant.	Planmatig onderhoud aan 1.499 woningen is gerealiseerd: 820 schilderwerk, 123 keukens-, 117 toilet-, 107 badkamerrenovaties, 302 CV-ketels en 164 keukenblokken vervangen en 30 kozijnenrenovaties.	
	De planmatige onderhoudskosten waren gemiddeld € 904 per wooneenheid, dat lag onder de begrootte € 910.	
	Er zijn 6.946 reparatieverzoeken, die tot 5.213 opdrachten hebben geleid met gemiddelde uitgaven van € 328 per verzoek. Begroot was € 268 per verzoek.	
	De woningen worden na mutatie met goede kwaliteit verhuurd. De norm voor mutatieonderhoud van € 2.429 is behaald met mutatiekosten van € 1.964 per gemuteerde woning.	
	De kosten voor dagelijks onderhoud zijn 10% meer dan begroot: € 3 miljoen i.p.v. € 2,75 miljoen. De onderhoudskosten na 2012 worden verlaagd d.m.v. nieuwe aanbestedings- en contractvormen voor dagelijks- en mutatieonderhoud en risicoparticipatie contractpartijen.	
	Reparatieverzoeken worden intern aangenomen en verwerkt door het Klantcontactcentrum.	
	Bij de KWH-meting op het gebied van 'de woning onderhouden' is een 8,1 behaald, een verbetering ten opzichte van 2011 (7,6).	
De totale woningportefeuille is energiezuiniger geworden en er is een gemiddelde Energie-Index van 1,41 in 2018.	De energielabels van de woningen zijn verbeterd, tot 100% 'groene labels' (A-B-C) in 2018. In 2012 had 75% een 'groen' label tegenover 45% landelijk. De energie-index is gedaald van gemiddeld 1,54 naar 1,51.	
	Het groot onderhoud, met woningverbetering voor 25 woningen (Proeftuin Helmond West), is uitgevoerd.	
	Er is een pilot opgestart met renovatie naar A+ label van 32 woningen in Budel-Schoot. Er is voldoende deelname onder de bewoners tegen een kostendekkende huurverhoging.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

In Helmond West zijn 4 kleine duplexwoningen samengevoegd tot 2 ruime eengezinswoningen. Tevens is de renovatie van 25 woningen in Helmond West, in het kader van de Proeftuin Duurzame Ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant, afgerond tegen een kostendekkende huurverhoging. Voor het duurzaam renoveren van 32 woningen in Budel-Schoot naar A+-label is een provinciale subsidie verkregen.

Reparatieverzoeken

Met de nieuwe organisatiestructuur is er bij woCom per 1 januari 2012 een Klantencontactcentrum (KCC) actief dat alle telefoontjes verwerkt. Ook de reparatieverzoeken van huurders worden door hen aangenomen en dus niet meer door een extern callcenter. Dit heeft de dienstverlening aan de huurders sterk verbeterd. De resultaten van de telefonische bereikbaarheid van woCom en de resultaten over het afhandelen van reparatieverzoeken zijn in de KWH-meting van 2012 verbeterd. Verder zijn de onderhoudscontracten met de aannemers voor het uitvoeren van de reparaties in 2012 opnieuw aanbesteed. De reparatieverzoeken worden vanaf 1 januari 2013 door drie aannemers uitgevoerd in plaats van zeven aannemers. Het mutatieonderhoud is op eenzelfde manier aanbesteed. Deze aanbestedingen leveren zowel een aanzienlijke kostenbesparing op als een verbetering van de dienstverlening naar de klant. In Asten, Cranendonck, Heeze-Leende en Someren is het schoonmaakonderhoud aanbesteed aan één leverancier met een mantelovereenkomst.

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Het wonen en de leefbaarheid



2. Het wonen en de leefbaarheid

Het is onze ambitie om...

... gezonde en leefbare wijken en kernen te creëren en te behouden. Als wijkcorporatie bieden we maatwerk per wijk of kern en accepteren we verschillen tussen wijken, samenstelling en leefstijlen. Speciale aandacht blijft uitgaan naar de grote groep van senioren en zorgbehoevenden en hun specifieke behoeften op het gebied van wonen en leven. Op het gebied van leefbaarheid investeren we in de fysieke woning en woonomgeving door het schoon, heel en veilig te houden en/of te maken. Daarnaast signaleren en coördineren we sociaal-maatschappelijke problemen bij individuele klanten die we naar de juiste partners kunnen doorverwijzen. Bewonersparticipatie en zichtbaarheid in de wijk zijn speerpunten van beleid.

2.1. Leefbaarheid

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling leefbaarheid: woCom werkt met de lokale gemeenschap aan gezonde, leefbare en gemêleerde wijken, waar bewoners zich actief voor elkaar inzetten en het prettig wonen vinden.		
Gezonde, leefbare en gemêleerde wijken zijn behouden of gecreëerd met maatwerk per wijk of kern. Verschillen tussen wijken, samenstelling en leefstijlen worden geaccepteerd.	De wijkbeheerplannen zijn deels opgesteld. In 2013 worden wijkbeheerplannen in een vereenvoudigde 'nieuwe stijl' opgesteld.	
	Plan voor verbeteringsimpuls Henricushof Lierop is gereed. Er is besloten dit niet uit te voeren.	
	Project Dingbank Drossaard is afgerond na verbetering groenvoorziening.	
	Er is duidelijkheid over de deelname van woCom binnen de plannen van iDOP Someren-Heide. Er is besloten niet deel te nemen.	
Huurders zijn tevreden over de kwaliteit van de woonomgeving. De leefomgeving in de directe nabijheid van het woningbezit is schoon, heel, veilig en prettig.	Plan van aanpak opgesteld om leefbaarheidsproblemen in Hoevenstraat Someren op te pakken en gestart met uitvoering.	
	Munnikenplein Someren Noord is ingericht.	
	Wonen en woonomgeving Sterrenwijk Asten is verbeterd middels enkele fysieke ingrepen.	
	Diverse fysieke ingrepen zijn aangebracht in diverse wijken.	
	Gerealiseerd	In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen
		Niet gerealiseerd

WoCom investeerde in 2012 circa € 248.200 in leefbaarheidsprojecten. Dit waren vooral kleine projecten op het gebied van fysieke leefbaarheid. Projecten die passen in de uitgangspunten van het ondernemingsplan om de directe woonomgeving schoon, heel en veilig te maken of houden. Zo zijn er containeracties in Helmond West en Someren-Noord georganiseerd, in combinatie met onderhoud in de wijk, om samen de buurt schoon en opgeruimd te maken.

In 2012 werd de visie van woCom op leefbaarheid definitief vastgesteld en naar huurders en relaties gecommuniceerd. Vanuit leefbaarheid hebben er 7 ontruiming plaatsgevonden in 2012: 5 vanwege hennep, 1 vanwege overlast en 1 vanwege onrechtmatige inwoning.

2.2. Sociaal-maatschappelijk netwerk

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling relatienetwerk: woCom werkt samen met andere partijen en biedt individuele, professionele oplossingen voor mensen die sociaal maatschappelijke ondersteuning nodig hebben.		
WoCom maakt onderdeel uit van sociaal-maatschappelijke netwerken in het werkgebied.	Registratiesysteem signaleringsteam is opgezet in Heeze-Leende.	
	Buurtbemiddeling Helmond is geëvalueerd en over voortgang is beslissing genomen.	
	Inzet kernteam in Helmond Oud-West is geïmplementeerd en na evaluatie beëindigd.	
	Preventie probleemhuurders geïmplementeerd in zorgmijdersoverleg Someren/Asten.	
WoCom biedt individuele, professionele oplossingen voor mensen die sociaal-maatschappelijke ondersteuning nodig hebben.	De module Sociaal Beheer is geïmplementeerd ten behoeve van de registratie en ondersteuning bij (sociale) klachten en het klantsysteem.	
	Projectmatige activiteiten met de woCom-bouwkeet zijn uitgevoerd in Helmond.	
	De huurachterstand is afgenomen tot 1,29% van de jaarhuur (1,88% in 2011).	
	Incasso is ICT-technisch beter ondersteund.	
Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd		

In het vierde kwartaal 2012 is een registratiesysteem voor sociaal beheer en overlast volledig in het werkproces van de afdeling Leefbaarheid opgenomen. Uit de eerste rapportages blijkt dat de meeste meldingen in het werkgebied (45%) uit Helmond komen (Helmond West 22%, Annawijk 13%). In de andere gemeenten komen de meeste meldingen uit Someren (24%).

Er is in 2012 extra aandacht geweest voor huurachterstanden en incasso. Mede door de economische crisis hebben meer huurders betaalproblemen. Dankzij de huisbezoeken van de leefbaarheidsconsulenten, bij het constateren van achterstand en het inschakelen van hulp bij betalingsproblemen, is de achterstand in 2012 afgenomen ten opzichte van 2011. Vaak wordt met een betalingsregeling ook een instantie betrokken om het achterliggende probleem op te lossen. Daarnaast heeft het afboeken van oninbare vorderingen op vertrokken huurders het saldo van de huurachterstanden positief beïnvloed.

2.3. Levensloop geschikte wijken

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling levensloop geschikte wijken: er is aandacht voor de toegankelijkheid van de wijk en voorzieningen door senioren en minder validen, met een nadruk op 'ontmoeten' in de wijk, het samenbrengen van verschillende doelgroepen en sociale cohesie.		
Er zijn woonservicezones in de wijk met de gewenste voorzieningen beschikbaar voor verschillende doelgroepen. Realisatie van maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed conform gemaakte afspraken.	De woonservicezones zijn minder leidend bij beslissingen over vastgoedsturing. Primair uitgangspunt is de behoefte in de wijk.	
	Realisatie van een ontmoetingsruimte bij Buytenhaeghe in Helmond. SWH ondersteunt bij het inzetten van vrijwilligers en activiteiten.	
	Verbouwing Brouwershuis in Leende, uitbreiding zorgvastgoed.	
	Samenwerking met gemeente Cranendonck in realisatie medisch cluster bij Hart van Soerendonck.	
Er is een grotere betrokkenheid van bewoners en maatschappelijke partners; meer afname en uitwisseling van diensten.	Niet fysieke leefbaarheidsmaatregelen om de sociale cohesie te verbeteren, zijn uitgevoerd.	
	In de wijken wordt samengewerkt met maatschappelijke partners om collectieve problemen te signaleren en op te lossen.	
Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd		

Gebiedsvisies

WoCom wil maatwerk leveren voor de woningmarkt in de verschillende kernen en wijken waar zij woningbezit heeft. Behalve kennis van de plaatselijke woningmarkt, de demografische ontwikkeling en de woonbehoefte van de klant, vraagt dit ook om goede kennis van het gebied en een visie op de gewenste ontwikkeling van het gebied. Vanuit deze visie kunnen de wijken meer toekomstbestendig worden gemaakt middels ingrepen in het vastgoed, de fysieke leefomgeving en leefbaarheid. WoCom wil eind 2013 voor alle kernen en wijken in het werkgebied een gebiedsvisie opgesteld hebben met derden. Dit kan een eenvoudige visie zijn als een 'wijkbeheerplan nieuwe stijl' in gebieden waar de volkshuisvestelijke opgave beperkt is, tot een uitgebreide visie met transformatieplan in gebieden waar woCom een grote opgave ziet. In bijlage 3 zijn de gebiedsvisies weergegeven waaraan in 2012 uitvoering is gegeven. Het betreft de gebieden Helmond West (herstructurering met sloop, nieuwbouw, verhuizingen en gebiedscommunicatie), Soerendonk (oplevering woningen, medisch cluster en uitbreiding gemeenschapshuis) en Budel-Schoot (besluit over toekomst woningen en gebiedscommunicatie).

De belanghouders en de samenwerking



3. De belanghouders en de samenwerking

Het is onze ambitie om...

... onze maatschappelijke opgave te realiseren in nauwe samenwerking met onze belanghouders waarmee we een gemeenschappelijk doel nastreven. Naast de individuele klant ziet woCom de gemeenten en zorgpartijen als belangrijkste partner en klant. Om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de behoeften van onze klanten is bewonersparticipatie een voorwaarde voor succes. Daarnaast wil woCom het partnerschap met organisaties op het terrein van wonen, welzijn en zorg versterken. De aard, intensiteit en vorm van samenwerking kan per wijk verschillen.

3.1. Huurdersbelangen en -participatie

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling bewonersparticipatie: klanten voelen zich gehoord, betrokken en serieus genomen. Zij hebben invloed op hun woning en woonomgeving. Producten en diensten sluiten aan op hun wensen.		
De formele bewonersparticipatie staat op hoog niveau en volgt de Overlegwet.	Evaluatie samenwerkingsovereenkomst met de Bewonerskoepel is opgestart en wordt voorjaar 2013 afgerond.	
Klanten hebben invloed op de ontwikkeling en evaluatie van producten en diensten.	Projectcommissies of vertegenwoordigers worden betrokken bij verschillende projecten ten behoeve van de sociale cohesie, de leefbaarheid of onderhoud in het complex of de wijk.	
	Huurders zijn actief betrokken bij de onderhoudsprojecten in Budel-Schoot. Een vertegenwoordiging heeft geparticipeerd in de renovatieplannen.	
	Er zijn twee klantenpanelonderzoeken uitgevoerd, dit is gecombineerd tot één onderzoek over duurzaamheid en huurbeleid.	
Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd		

De Bewonerskoepel

De Bewonerskoepel vertegenwoordigt alle huurders van woCom met betrekking tot zaken van beleid en beheer op instellingenniveau. De Bewonerskoepel bestaat uit twee vertegenwoordigers van Bewonersbelangenvereniging De Vaart (Helmond) en twee vertegenwoordigers van Bewonersraad De Pan (Asten, Cranendonck, Heeze-Leende en Someren). De participatie is formeel geregeld in een samenwerkingsovereenkomst. Punten die jaarlijks terugkomen op de agenda zijn: jaarlijkse huurverhoging, het jaarverslag, de begroting. Daarnaast worden diverse actuele onderwerpen besproken.

Onderwerpen in 2012:

Gesprekonderwerp/ adviesaanvraag/ instemmingsverzoek	Resultaat
Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging 2012	Positief advies
Adviesaanvraag jaarverslag 2011	Positief advies
Afschaffen Oppluspakket	Positief advies
Visie Leefbaarheid	Positief advies
Wijziging bemiddelingskosten Wooniezie	Positief advies
Adviesaanvraag incassostimulering	Positief advies
Adviesaanvraag huurverhoging bij woningverbetering	Positief advies
Adviesaanvraag wijziging woningen met verkoopbestemming	Positief advies
Adviesaanvraag jaarplan en begroting 2013	Positief advies

Klantenpanel

Het klantenpanel van woCom bestaat uit een kleine 800 huurders die meerdere keren per jaar gevraagd worden om deel te nemen aan klantenpanelonderzoeken. In 2012 is er één klantenpanelonderzoek uitgevoerd met vragen over duurzaamheid, woningverbetering en huurverhoging. De belangrijkste uitkomst was, dat huurders verbeteringen aan de woning op het gebied van duurzaamheid belangrijk vinden, maar er slechts een beperkte huurverhoging voor over hebben. Huurders schatten prijs-kwaliteitverhoudingen en maximale huurprijzen veel lager in dan de landelijke normen. Zij zijn voor een groot deel wel voorstander van inkomensafhankelijke huurprijzen.

Klanttevredenheid

Om de kwaliteit van dienstverlening meetbaar te maken heeft woCom in 2012 een nieuwe KWH-Huurlabelmeting laten uitvoeren. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de meting van de gemeenten onderdelen in 2012 en 2011 opgenomen.

Labelonderdelen	Meting 2012	Meting 2011	Landelijk gemiddelde
Corporatie bellen	7,5	6,6	7,8
Woning zoeken	8,2	7,6	7,8
Woning betrekken	7,8	7,8	
Reparatie uitvoeren	7,1	8,1	7,6
Woning onderhouden	8,1	7,6	7,9
Klachten afhandelen	6,6	7,0	6,7
Woning verlaten	8,0	8,4	8,2
Communicatie	8,1	n.v.t.	
Gemiddeld	7,6	7,6	

De klanten waarderen de kwaliteit van dienstverlening van woCom over het algemeen als goed. De vernieuwde website speelt hier een grote rol in. Deze biedt op duidelijke wijze veel informatie. Ook de overstap naar Wooniezie, voor het aanbieden van de woningen, wordt als heel positief ervaren. Vooral omdat op deze website erg veel informatie over de woningen en het verhuurproces te vinden is. Dit draagt sterk bij aan de tevredenheid van de klant over woCom.

KWH stelde vast dat de bereikbaarheid ten opzichte van afgelopen jaar sterk verbeterd is. Deze verbetering komt vooral door de invoering van het Klantcontactcentrum. De uitvoering van reparaties en onderhoud worden goed gewaardeerd, met name de communicatie rond onderhoudswerkzaamheden. Ook zijn de klanten en KWH tevreden over de keuzes die worden geboden. De tevredenheid over het uitvoeren van reparaties is echter een vol rapportpunt gedaald, mede door de methodiek van meten. Aandachtspunten daarbij zijn vooral dat er meer informatie verstrekt moet worden en dat afgezegde afspraken eerder opnieuw ingepland moeten worden. De behandeling van klachten kan verbeteren, vooral door het beter nakomen van afspraken. Klanten vinden dat ze goed te woord worden gestaan, maar het terugbellen en het opvolgen van klachten en het maken van afspraken duurt te lang. De beleving van de klant wijkt soms af van wat KWH meet, zo blijkt uit de verschillen tussen de vragenlijsten van de klanten en de feitelijke check van KWH. KWH zoomt af en toe in op zaken die woCom minder belangrijk vindt. De resultaten zijn niet meer geheel representatief voor wat woCom wil weten en meten. Daarom is besloten om vanaf 2013 te stoppen met deze manier van kwaliteit meten.

Klachten bij Huurcommissie en Gezamenlijke Geschillenadviescommissie

In de meeste situaties komt woCom met haar huurders tot oplossing van een klacht. Deze klacht kan over de dienstverlening, beleid of verschil van mening gaan. Soms lukt het niet de klacht onderling op te lossen. In dat geval kan de huurder de onafhankelijke Gezamenlijke Geschillenadviescommissie (GGAC) inschakelen of een klacht indienen bij de Huurcommissie. In 2012 zijn twee klachten over woCom ingediend bij de Gezamenlijke Geschillenadviescommissie. Een klacht ging over een verzoek om woningruil. Hierin is de huurder in het gelijk gesteld, woCom zal dit administratief correct afhandelen. De andere klacht was een overlastkwestie, woCom heeft hierin juist gehandeld en de klacht is ongegrond verklaard. Er zijn nadere afspraken gemaakt. Ook bij de Huurcommissie kwamen in 2012 twee klachten binnen. Beide gingen over de hoogte van de huur in relatie tot geconstateerde gebreken aan de woning. Bij een klacht is de huurder in het gelijk gesteld, woCom zal de gebreken oplossen. Bij de andere klacht is de huurder niet in het gelijk gesteld en handhaaft woCom de huurprijs.

Klachtenproces

In 2012 is het klachtenproces rondom dienstverleningsklachten geïmplementeerd. Voor woCom is klachtenmanagement een cruciaal fundament voor versterking van de klantgerichtheid en daarmee voor vergroting van de tevredenheid van klanten én medewerkers. Klachten van klanten worden opgelost, maar bieden daarnaast input voor de verbetering van de dienstverlening en leiden tot preventie van klachten. Doelstelling is het borgen/vergroten van de klanttevredenheid. Hiervoor is een 'werkstroom klachten' ontwikkeld. Daarmee zijn de dienstverleningsklachten te monitoren en kan woCom een rapportage aanleveren.

3.2. Gemeenten en overige belanghouders

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling belanghouders: er is vanuit wederzijdse belangen een professionele samenwerkingsrelatie met alle gemeenten en sociale partners uit gebieden waar woCom werkzaam is.		
Belanghouders zijn tevreden over de informatie, inspraak en communicatie bij woCom. Belanghouders worden structureel betrokken bij het opstellen, evalueren en uitvoeren van beleid.	Het belanghoudersbeleid en de participatiematrix voor niet-huurders zijn gereed.	
	Er is een interactieve belanghoudersbijeenkomst georganiseerd over samenwerking met externe belanghouders, de Bewonerskoepel en de RvC.	
De gezamenlijke doelen, resultaten en acties van woCom en samenwerkingspartijen zijn concreet beschreven en worden gebruikt om de uitvoering te monitoren.	De prestatieafspraken met Helmond zijn vernieuwd en in januari 2013 ondertekend.	
	De prestatieafspraken met Cranendonck zijn geëvalueerd en nieuwe afspraken zijn opgesteld.	
	Relatie met gemeenten en zorgpartijen zijn verder geprofessionaliseerd en er zijn samenwerkingsafspraken gemaakt.	
Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd		

Gemeenten

Samenwerking met de gemeenten waar we werkzaam zijn is essentieel voor woCom. Zij hebben immers een regierol op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid. Daarom voert woCom zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau (half-)jaarlijks overleg met de gemeenten in haar werkgebied. Het bestuurlijk overleg vindt plaats tussen de afzonderlijke colleges van Burgemeester & Wethouders, de bestuurder, de directeur Vastgoed en de manager Wonen. Naast de structurele overlegbijeenkomsten, participeren de gemeenten en woCom in diverse stuur- en projectgroepen van complexere nieuwbouw- en gebiedsontwikkelingsprojecten. Gemeenteraadsleden, bestuurders en ambtenaren waren uitgenodigd voor de belanghoudersbijeenkomst.

In 2012 heeft woCom veel aandacht besteed aan overleg met gemeenten over de (mogelijke) gevolgen van gewijzigd beleid van de Rijksoverheid. In het regeerakkoord is letterlijk opgenomen dat "corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten". Met de vijf gemeenten zijn onderwerpen besproken als verhuurheffing, inkomensafhankelijke huurverhoging, wijzigingen in huurtoeslag, kooprecht en huursombenadering, de wijzigingen binnen de organisatie, de overgang naar Wooniezie, het nieuwe verkoopplan, afschaffing van Te Woon, Koopgarant en het Oppluspakket, het behalen van de energiedoelstelling voor 2020 (convenant Aedes 'Antwoord aan de Samenleving') en het belang van integratie, welzijn en huisvesting van arbeidsmigranten.

Gespreksonderwerp	Heeft geleid tot volgend resultaat
Asten	
Samenwerking	- Inzicht in de duurzaamheid van huurwoningen in Asten (ruim 75% een 'groen label'). - Met Bergopwaarts een voorstel gedaan voor de kwalitatieve en kwantitatieve omvang van de kernvoorraad. - Duidelijkheid over het beleidsuitgangspunt huisvesten van de doelgroepen voor de beide corporaties. - Overeenstemming om de starterswoningen aan de Strohuls te blijven aanbieden met Koopgarant.
Vastgoedontwikkeling	- Besluit: in Heusden en Looverbosch geen uitbreiding van sociale huurwoningen. - Voorbereiding verkoop Bartholomeus gecontinueerd, onderzoek naar herbestemming en verhuurmogelijkheden bijzondere doelgroepen.
Leefbaarheid	- Verhuring ten behoeve van tijdelijk onderkomen jongerencentrum met welzijnsorganisatie Onis. - Kunstproject Sterrenwijk voor het versterken van de sociale cohesie tussen omwonenden en overeenstemming over herinrichting openbare ruimte. - Deelname aan zorgmijdersoverleg.

Cranendonck

Samenwerking

- Input geleverd aan de nieuwe Woonvisie.
- Overleg na sterk gewijzigde provinciale prognose demografische ontwikkeling.
- Overeenstemming om de woningen aan de Europalaan te blijven aanbieden met Koopgarant.
- Overleg betaalbaarheid van nieuw te bouwen levensloopgeschikte huurwoningen.

Vastgoedontwikkeling

- Realisatie Hart van Soerendonck, samenwerking met gemeente in realisatie vijf sociale levensloopgeschikte huurwoningen, gemeenschapshuis met eetpunt, gymzaal en medisch cluster.
- Vijf sociale huurwoningen gerealiseerd in voormalige bedrijfsruimte in de Brinkhorst, Maarheeze.
- Voorbereiding herontwikkeling en haalbaarheidsonderzoek diverse locaties in Budel-Schoot en Budel-Noord.
- Voorbereiding van de realisatie van 8 eengezinswoningen in Budel.

Leefbaarheid

- Onderlinge afstemming van investering vanuit leefbaarheidsplannen / dorpsontwikkelingsplannen WMO beleidsplan.
- Overleg over huisvesting van alleenstaande statushouders.
- Besluiten over de uitvoering van deelplannen uit het Masterplan Budel-Schoot: woCom voert een gevelrenovatie uit, gemeente pakt de weg aan. Er is een gezamenlijke wijk-schouw gehouden voor overeenstemming over de overige punten uit het Masterplan.

Heeze-Leende

Samenwerking

- Verlenging van de meerjaren prestatieafspraken voor een periode van 1 jaar.
- Input geleverd aan gemeentelijke Structuurvisie.
- Beëindigen deelname en voorbereiding van oprichting coöperatief glasvezelnet.

Vastgoedontwikkeling

- Start bouw 71 zorgwooneenheden Nicasius, verhuizing intramurale bewoners naar tijdelijke voorziening zorgappartementen Spoorzone.
- Realisatie uitbreiding wonen en horeca Brouwershuis Leende.
- Alternatieve planontwikkeling Centrumplan Leende geaccordeerd in gemeenteraad.
- (Voorbereiding) verkoop grondpositie Valkenswaardseweg Leende.

Leefbaarheid

- Ondersteuning initiatief koopstarters Leenderstrijp door bieden van achternavangovereenkomst CPO-project.
- Ondertekening convenant en deelname aan signaleringsoverleg, gezamenlijke aandacht voor voorkomen van en gevolgen bij overbewoning en huisuitzetting.
- Gezamenlijk optrekken in zoektocht naar exploitant horecaruimte Sterksel.
- Voorbereiding WMO-verordening.

Helmond

Samenwerking

- Opstellen van nieuwe meerjaren prestatieafspraken
- Input geleverd aan nieuwe Woonvisie.
- Afstemming kernvoorraad en woonruimteverdeling voor bijzondere doelgroepen.
- Overleg over gezamenlijke aanpak stallingsvoorzieningen scootmobielen.
- Samenwerking en inzagefunctie GBA-register.

Vastgoedontwikkeling

- Aanvullende afspraken prijsgrenzen sociale koopwoningen t.b.v. financiële bereikbaarheid starterswoningen.
- Oplevering 20 sociale senioren- en eengezinshuurwoningen Hertoghof, 18 sociale huur en 14 sociale koopwoningen Fase I Houtse Poort, 9 sociale en 8 vrije sector koopwoningen Brandevoort.
- Renovatie van 25 woningen Rondom de Kerk. En op hoek van 1e Haagstraat en Haaglaan 4 maisonnettewoningen verbouwd naar 2 vrije sector eengezins huurwoningen.
- In uitvoering 9 sociale koopwoningen Fase II Houtse Poort, 7 vrije sector koopwoningen Brandevoort, 6 sociale woningen 2^e Haagstraat.
- In voorbereiding 15 vrije sector koopwoningen Brandevoort, 35 sociale en 20 vrije sector woningen De Veste Brandevoort.
- Goedkeuring stedenbouwkundig plan fase 2 en 3 Oud West, overdracht van 34 woningen aan gemeente t.b.v. realisatie Wijkhuis Brede School en Kasteelherenlaan in Helmond West.
- Haalbaarheidsonderzoek naar sociaal-maatschappelijke voorziening i.c.m. woningbouw De Veste Brandevoort.

Leefbaarheid	- Herstructurering Helmond West; aandacht voor leefbaarheid, tijdelijke verhuur, veiligheid. Intensieve samenwerking gemeente, politie en welzijnsorganisatie. - Afstemming omgang dieren bij huisuitzettingen. - Aanzet tot vernieuwing Sociaal Plan Helmond met huurdersbelangenorganisaties en corporaties. - Voorbereiding aanpassing geluidsscherm De Wiegert.
Someren	
Samenwerking	- Input geleverd aan nieuwe Woonvisie. - Afspraak tot onderzoek naar kernvoorraad met gemeente en Wonen Limburg.
Vastgoedontwikkeling	- Voorbereiding bouw van 8 sociale woningen in Someren-Eind. De 4 huurwoningen worden op verzoek van de gemeente te koop aangeboden. - Voorbereiding bouw 15 sociale huurwoningen Waterdeal. - Voormalig zorgcentrum Someren-Eind geschikt gemaakt voor verhuur aan diverse doelgroepen. - Voorbereiding tot ontwikkeling nieuwe en transformatie bestaande woonwagencentrales.
Leefbaarheid	- Communicatie over herziene rol woCom bij invulling IDops Lierop en Someren-Heide. - Deelname zorgmijdersoverleg, implementatie huurderscasussen. - Herinrichting Munnekenplein, uitvoering bewonersinitiatief met gemeente en bewoners.

Overige belanghouders

Op 30 oktober 2012 organiseerde woCom een belanghoudersbijeenkomst met als thema 'Ruimte voor verbinding'. Een middag in het teken van samenwerking. Samen met zo'n 60 maatschappelijke en commerciële partners werd, na een plenaire bijeenkomst gebrainstormd over nieuwe concepten en inzichten voor mooie maatschappelijke projecten. Daarna was er gelegenheid voor netwerken. Behalve belanghouders waren de Raad van Commissarissen en vertegenwoordigers van huurdersbelangenverenigingen De Pan en De Vaart aanwezig.

De samenwerking met Kalliste Woningbouwontwikkeling is per 6 december 2012 beëindigd. De ontwikkeling en realisatie van koopwoningen in Brandevoort fase 2 worden in het vervolg door woCom zelfstandig uitgevoerd.

Sponsoring

In 2012 is het sponsorbeleid aangepast op het Ondernemingsplan 2011-2013. Gezien de economische situatie en de politieke veranderingen, is het bedrag dat woCom jaarlijks reserveert voor sponsoractiviteiten teruggebracht. Bij de besteding is enerzijds goed gekeken naar spreiding van het budget over de verschillende gemeenten waarbinnen woCom actief is, anderzijds naar de diversiteit van de doelen en doelgroepen, die in lijn moeten liggen met onze primaire opgave.

Op basis daarvan zijn in 2012 minder kleine initiatieven gesponsord en is meer ingezet op plaatsen en evenementen waar mensen echt samenkomen en die belangrijk zijn voor de leefbaarheid in de verschillende gemeenten. WoCom wil dicht bij haar huurders staan. Daarom zijn verschillende 'huiskamerachtige' ontmoetingsplaatsen gesponsord, zoals De Ruchte en OJC De Komeet in Someren en Het Perron in Heeze en is woCom nog in gesprek met andere locaties. Per gemeente heeft woCom één of twee grote activiteiten gesponsord. Zo was woCom sponsor van de Brabantse Dag in Heeze, de Kennedymars in Someren, Asten klinkt als een klok in Asten, de Smokkelrally in Cranendonck en de Kasteeltuinconcerten en Festival Impact in Helmond.

In 2012 heeft woCom geen internationale projecten gesponsord. WoCom was zeer terughoudend in sponsoring van internationale initiatieven, alleen bestaande verplichtingen werden nagekomen. Zoals een garantstelling voor een project sociale woningbouw in Suriname via DIGH. De Surinaamse partij komt haar betalingsverplichtingen niet na, woCom en DIGH nemen juridische stappen in Suriname.

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

De waardesturing en de verantwoording



4. De waardesturing en de verantwoording

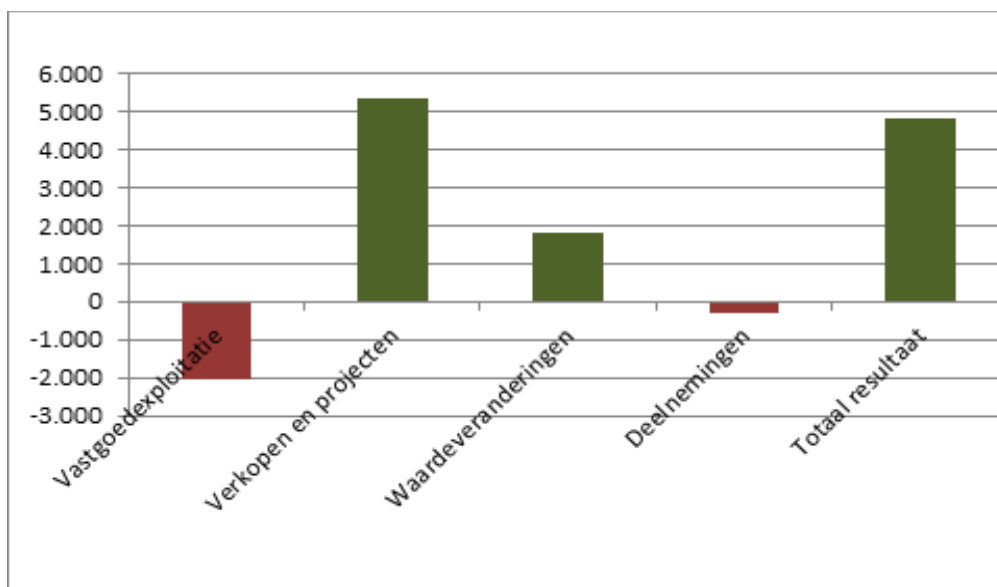
Het is onze ambitie om...

... te sturen op waarde, zowel in maatschappelijke als in financiële zin. Keuzes die worden gemaakt in wat we wel of niet doen zijn op grond van waardesturing te onderbouwen en uit te leggen. Als maatschappelijk ondernemer leggen we, in het kader van transparantie, zowel intern als extern verantwoording af over keuzes die worden gemaakt en tot welke maatschappelijke en financiële effecten dit heeft geleid.

WoCom is een maatschappelijke organisatie. Wij willen transparant zijn over de middelen waarover wij kunnen beschikken en hoe wij die vervolgens inzetten. Deze middelen worden steeds schaarser, waardoor er keuzes gemaakt moeten worden. De economische situatie, de heffingen en bijdragen vanuit de overheid, dit alles maakt dat de financiële mogelijkheden zich beperken.

Het 'huishoudboekje' van woCom over 2012 is als volgt:

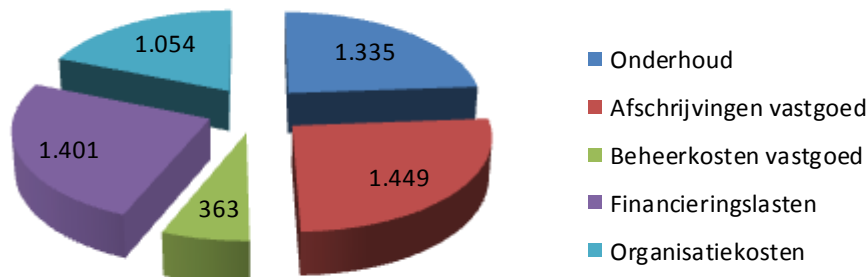
Omschrijving	Bedrag (x € 1.000)	Per verhuureenheid
Huren	36.262	5.155
Overheidsbijdragen en diversen	1.111	158
Onderhoud vastgoed	- 9.390	-1.335
Afschrijvingen vastgoed	- 10.194	-1.449
Beheerkosten vastgoed	- 2.557	-363
Bruto Vastgoed Exploitatie	15.232	2.165
Financieringslasten	- 9.859	-1.401
Organisatielasten	- 7.417	-1.054
Netto Vastgoedexploitatie	- 2.044	-291
Verkopen bestaand bezit	5.406	n.v.t.
Verkopen nieuwbouw	21	n.v.t.
Acquisitie en haalbaarheid	- 97	n.v.t.
Verkopen en projecten	5.330	n.v.t.
Waardeveranderingen	1.824	n.v.t.
Deelnemingen	-297	n.v.t.
Resultaat 2012	4.813	n.v.t.



Bedragen x € 1.000

De vastgoedexploitatie kent een negatief resultaat; de opbrengsten zijn lager dan de kosten en afschrijvingen. De huuropbrengsten en andere opbrengsten bedragen € 5.312 per woning per jaar. De

lasten per woning zijn hoger: € 5.603 per woning per jaar. Deze kosten per woning per jaar zijn als volgt onderverdeeld:



De rijksoverheid vindt dat woningcorporaties hun organisatiekosten moeten terugdringen. In vergelijking met andere woningcorporaties zijn de kosten bij woCom niet hoog met € 1.054 per woning per jaar. Commerciële verhuurders hebben gemiddeld organisatielasten van circa € 650 tot € 750 per woning per jaar. De vergelijking is er een van de spreekwoordelijke “appels met peren”. Woningcorporaties ontplooiën veel meer sociale activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan leefbaarheid, bewonersparticipatie, schuldhulpverleningen en dergelijke. Hierdoor biedt het vergelijk slechts een beperkt inzicht. Niettemin heeft woCom de ambitie om in de toekomst haar kosten uit te splitsen naar wettelijk verplicht en maatschappelijk verantwoord. Het verkregen inzicht kan helpen in ons streven naar een efficiënte en competitieve organisatie.

Het negatieve resultaat op de vastgoedexploitatie wordt gecompenseerd door de verkoop van bestaand bezit. De waardeveranderingen kennen dit jaar een positieve bijdrage aan het resultaat. De waarde van ons vastgoed en andere bezittingen zijn gestegen.

De nevenstructuur kent een klein negatief resultaat. Per saldo heeft woCom over 2013 een positief resultaat van € 4,8 miljoen.

In onderstaande tabellen zijn per financieel thema de belangrijkste resultaten benoemd. Voor verdere detailinformatie wordt verwezen naar de jaarrekening 2012 (Deel E).

4.1. Financiële situatie

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling financieringsruimte: er is voldoende investeringsruimte om de doelstellingen uit het ondernemingsplan te kunnen financieren.

De financiële continuïteit is aantoonbaar gewaarborgd door een goede en professionele financiële sturing en verantwoording op financiële parameters.	Loan to value: 74% (83% in 2011).	
	ICR: 1,75 (1,71 in 2011).	
	Solvabiliteit: 21,7% (15,0% in 2011).	
	Jaarresultaat: € 4,8 miljoen (€ 1,3 miljoen verlies in 2011).	
	Managementinformatie en sturingsconcept zijn vernieuwd en geïmplementeerd.	
	Het stelsel van statuten en reglementen is geëvalueerd en verbeterd.	
Projecten en investeringen worden beoordeeld op basis van rendementseisen.	Software van Ortec (WALS) is aangeschaft en geïntegreerd. WoCom kan hiermee snel financiële berekeningen maken om beleidsvarianten door te rekenen.	
	Netto: 3,2 met WSW-borging, 5,2 zonder borging. Bruto: 3,9 met WSW-borging, 5,9 zonder borging.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

4.2. Waardesturing en risicomanagement

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling waardesturing en risicomanagement: de beschikbare middelen worden zo ingezet dat we het meest optimale sociaal-maatschappelijke rendement behalen.

Er is een methodiek voor het meten van maatschappelijk rendement voor de gehele woningportefeuille.	Er is besloten in 2013 te bezien of een automatiseringspakket voor vastgoedsturing voldoende voorziet in het meetbaar maken, of dat meer instrumenten nodig zijn.	
WoCom stelt periodiek vast of en in welke mater er door gemaakte keuzes daadwerkelijk sprake is van waardeontwikkeling.	De waardering van commercieel vastgoed is in deze jaarrekening verder aangescherpt. De waardeontwikkeling van het gehele vastgoed wordt nauwgezet gevolgd.	
WoCom heeft zicht op de belangrijkste risico's en maakt bewust keuzes om deze al dan niet actief te beheersen.	Risicomanagement is ingevoerd in de dagelijkse aansturing door managers. Per kwartaal wordt gemonitord op realisatie van beheersmaatregelen van de grootste/belangrijkste risico's: -Risicospreiding in de leningenportefeuille, renterisico vermindert. -Waardestijging van het woningbezit (vermogen en opbrengstwaarde) met 8%. -Waardedaling bij terugkoopverplichtingen als gevolg van koopgarantconstructie. Koopgarant wordt vanaf 1 januari 2012 niet meer toegepast. -Deelnemingen vanuit samenwerkingsverbanden; het samenwerkingsverband met Kalliste is verbroken door overname van het aandeel in KaWo BV.	
Er is sprake van een transparante control op vastgoedprojecten.	De waardering van projecten en vastgoed is aangepast. Investeringskaders nieuwbouw zijn opgesteld.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

4.3. Corporate Governance en governancestructuur

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling governance: woCom is een betrouwbare partner die op maximaal niveau transparant handelt en zich intern en extern ook zo verantwoordt.

De verbetervoorstellen uit de visitatie van 2010 zijn ingevoerd.	Op alle onderdelen is uitvoering van de verbetervoorstellen gestart. De komende jaren zal op alle onderdelen het gewenste resultaat zijn geboekt.	
WoCom is een betrouwbare organisatie die handelt conform haar integriteitscode en de Aedescode.	De integriteit van de organisatie zoals beschreven in de integriteitscode, Aedescode en Governancecode wordt gemonitord en verantwoord.	
Het jaarverslag van woCom geeft een transparante toelichting op de bereikte resultaten t.o.v. de ambities.	De inhoud van de kwartaalrapportages is verbeterd, de rapportages bieden meer strategische sturingsinformatie. Er is een nieuwe systematiek ontwikkeld voor jaarplannen maken en begroten. De jaarverslaglegging over 2011 is meer strategisch en sluit aan op het ondernemingsplan. Toetsing van het jaarverslag door het Glazen Huis is niet meer mogelijk.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

4.4. De vermogenspositie

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling vermogenspositie: woCom wil haar vermogenspositie verbeteren om ook in de toekomst haar maatschappelijke taken te kunnen oppakken.

De Loan to Value (LTV) ratio wordt verbeterd.	In 2012 is de LTV verbeterd van 83% naar 74%.	
De absolute omvang van de schuldpositie (vreemd vermogen) wordt afgebouwd.	Door aflossingen is de schuldpositie afgenomen van € 293 miljoen naar € 281 miljoen.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

4.5. Treasury

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling treasury: woCom wil te allen tijde voldoende liquide zijn om haar lopende uitgaven te kunnen financieren tegen zo laag mogelijke financieringslasten.

De liquiditeit is afgestemd op de verwachte uitgaven.	Ultimo 2012 heeft woCom € 15 miljoen (ultimo 2011: € 21 miljoen) aan liquide middelen beschikbaar.	
De rentabiliteit vreemd vermogen is zo laag mogelijk, zonder daarbij onaanvaardbare risico's aan te gaan.	De rentabiliteit op vreemd vermogen is licht gestegen van 4,59% (2011) naar 4,71% (2012).	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

WoCom maakt gebruik van derivaten om het rente -en kasstroomrisico af te dekken. Het liquiditeitsrisico bij een rentedaling is zeer beperkt, omdat de derivaten elkaar onderling afdekken en woCom over voldoende liquide middelen beschikt. De derivatenportefeuille loopt in 2013 af. Op pagina's 95 t/m 97 van de jaarrekening (Deel E) wordt de derivatenportefeuille nader toegelicht.

4.6. Investeringsbeleid

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling investeringsbeleid: woCom zet in haar werkgebied financiële middelen in op het gebied van nieuwbouw bestaand bezit om haar doelgroep te kunnen bedienen.

De investeringen dienen voor een groot deel uit eigen middelen gefinancierd te worden.	In 2012 is er voor ruim €15 miljoen geïnvesteerd. Dit is voor ruim 80% gefinancierd met verkopen (bestaand en nieuwbouw) en voor de rest uit de exploitatie van huurwoningen. Er is geen vreemd vermogen voor aangetrokken.	
De kwaliteit van het bezit wordt geborgd middels onderhoudsuitgaven	In 2012 is er voor € 9,4 miljoen uitgegeven aan onderhoud (2011: € 9,6 miljoen).	
De investeringskracht in financieel volume blijft op voldoende niveau.	In 2012 is er voor ruim € 15 miljoen geïnvesteerd door woCom (2011: € 13 miljoen).	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

Oordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Op 9 oktober 2012 heeft Stichting woCom het solvabiliteitsoordeel 2012 ontvangen van het CFV op basis van de verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2011. Het oordeel van het CFV geeft aan dat Stichting woCom per 31 december 2011 over voldoende solvabiliteit beschikt en aan haar verplichtingen kan voldoen. Omdat de verhuurdersheffing nog niet wettelijk is opgelegd, is het oordeel gebaseerd op de vermogenspositie exclusief heffing. Daarnaast is geen rekening gehouden met een mogelijke eerdere invoering van de huurtoeslagheffing in 2013 en een saneringsheffing in 2013. WoCom heeft in haar begroting en beleid rekening gehouden met de hoge(re) verhuurdersheffing en met de saneringsheffing voor de komende jaren.

Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op 14 augustus 2012 heeft Stichting woCom van het WSW een bevestiging ontvangen dat voldaan wordt aan de eisen van kredietwaardigheid alsmede een overzicht van het faciliteringsvolume. De vrijgegeven faciliteit door het WSW is nihil. Op 9 oktober 2012 heeft het WSW een aanvullende faciliteit van € 15 miljoen beschikbaar gesteld om de einddatum van een geborgde lening te verlengen met één jaar van 03-02-2020 naar 03-02-2021 om het renterisico te spreiden. Het WSW kondigde in haar brief van 22 november 2012 aan dat zij, op basis van de grote lastenverzwaring van de corporaties en in afwachting van de nieuwe prognoses inclusief de effecten van de maatregelen, de borging van de financieringsbehoefte bij alle deelnemers beperkt tot en met het jaar 2013. Het WSW geeft geen faciliteringsvolume af voor 2014 en verder.

Administratieve scheiding

In de Herziene Woningwet is in een administratieve scheiding voorzien tussen de Diensten van Algemeen Economisch Belang (Daeb) en de Niet- Daeb activiteiten. Voor Daeb kan staatssteun verkregen worden in de vorm van garantstelling via het WSW. Deze staatssteun mag aantoonbaar niet ten goede komen aan de Niet- Daeb activiteiten, waardoor een administratieve of juridische scheiding nood-

zakelijk is. Daarbij behoren sociale huurwoningen (tot € 664,66 prijspeil 2012) en een limitatieve lijst maatschappelijk vastgoed tot Daeb en de geliberaliseerde huurwoningen en het commercieel vastgoed tot Niet- Daeb. In 2012 is de administratieve scheiding intern voorbereid, aangezien de ingangsdatum was voorzien op 1 januari 2014. Eind november 2012 werd echter duidelijk dat de ingangsdatum minimaal een jaar opschuift.

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

De organisatie en het maatschappelijk ondernemen



5. De organisatie en het maatschappelijk ondernemen

Het is onze ambitie om...

... een professioneel werkende en kwalitatief hoogwaardige organisatie te zijn, die ook door haar omgeving zo wordt ervaren en gezien. Een betrouwbare en solide organisatie waar sociaal gedreven mensen op een efficiënte & effectieve manier werken en samenwerken. Ondernemerschap is de basiscompetentie van alle woCom medewerkers.

5.1. Organisatie

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling organisatie: woCom is een professioneel werkende en kwalitatief hoogwaardige organisatie die haar sociaal-maatschappelijke ambitie weet waar te maken.		
De organisatie is efficiënt en effectief ingericht, qua structuur, systeem en proces.	De nieuwe organisatiestructuur en formatie zijn ingericht.	
	Nieuw dienstverleningsconcept is ingevoerd: verhuizing kantoor Helmond.	
	Nieuw dienstverleningsconcept is ingevoerd: inrichten klantcontactcentrum.	
	Het Beleidsplan I&A inclusief informatiebeleid is opgesteld en in uitvoering genomen.	
	Optimalisatieprogramma's ten aanzien van verkopen, huren, onderhoud en bedrijfslasten ingevoerd.	
WoCom wordt gezien als een goede en ondernemende, klantgerichte organisatie die betrouwbaar is en de juiste dingen doet.	Uniformering werkprocessen Verhuur, Mutatie, Nieuwbouw, Leefbaarheid en Onderhoud wordt in 2013 afgerond.	
	KWH-huurlabel uitgevoerd met als resultaat een gemiddelde score van 7,6.	
	De EDP-audit is uitgesteld tot na implementatie van een nieuw financieel systeem.	

Gerealiseerd

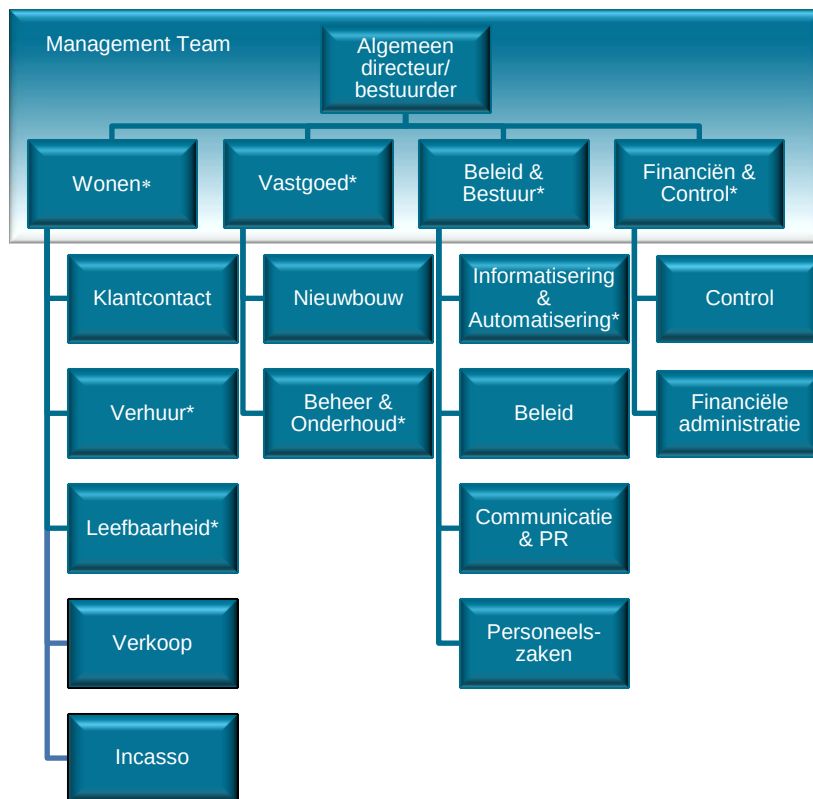
In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

De organisatie woCom veranderde aanzienlijk in 2012. Als gevolg van de reorganisatie in 2011 werd met minder werknemers gewerkt vanuit een nieuw dienstverleningsconcept. De insteek is een efficiënte en effectieve manier van werken, door zoveel mogelijk processen uniform te laten verlopen. Eén van de keuzes is om het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie ook buiten Helmond te gebruiken. Zoals verwacht levert dit een sneller verhuurproces met minder leegstand, beter inzicht voor woningzoekenden met completere informatie en uiteindelijk een kostenbesparing voor woCom.

Een andere grote verandering is de verhuizing van het kantoor Helmond naar een kleiner servicepunt in de wijk, wat minder vaak open is en een kleinere bezetting kent. Alle telefonische contacten komen op kantoor Someren binnen, bij het klantcontactcentrum (KCC) dat ook de balie bemand en de reparatieverzoeken aanneemt. Door de nieuwe website kunnen klanten voor veel vragen, klachten/suggesties en meldingen ook online terecht.

De organisatie ziet er vanaf 1 januari 2012 als volgt uit:



** deze afdeling/dit team wordt door een (team)manager/teamleider aangestuurd*

Eind 2012 besloot het Management Team tot reorganisatie van de afdeling Beheer & Onderhoud. Dit is de laatste maatregel uit de reorganisatie van 2011 die nog uitgevoerd moest worden. Ook is besloten de afdelingen Beleid & Bestuur en Financiën & Control samen te voegen tot één afdeling Bedrijfsvoering. Beide organisatie-aanpassingen zullen in 2013 ingaan, onder voorbehoud van advies van de ondernemingsraad.

WoCom heeft in 2012 haar Informatisering & Automatisering doorgelicht. Een Quick Scan gaf inzicht in zowel de optimalisatiemogelijkheden voor de totale organisatie als de inrichting van de afdeling I&A. De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- de toekomst van het primair systeem en de samenwerking met de leverancier
- de rol en verwachtingen rond I&A helder formuleren
- overwegen om procesmanagement en informatiemanagement op de afdeling I&A onder te brengen
- de projectverantwoordelijkheid en het functioneel beheer in de organisatie onderbrengen en niet op de afdeling I&A.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad startte het jaar met 5 leden en eindigde met 3 leden. Eén lid heeft afscheid moeten nemen van woCom, omdat hij door de reorganisatie boventallig is verklaard. Een ander lid heeft afscheid genomen op grond van persoonlijke afwegingen.

In het verslagjaar heeft de ondernemingsraad in december 2012 twee adviesaanvragen ontvangen, waarop in 2013 advies zal worden uitgebracht. De adviesaanvragen hebben betrekking op een organisatiewijziging voor de afdelingen Bestuur & Beleid en Beheer & Onderhoud. Daarnaast heeft het bestuur de ondernemingsraad geraadpleegd over het jaarverslag 2011, het jaarplan en de begroting 2013.

Twee keer heeft de ondernemingsraad schriftelijk gebruik gemaakt van haar informatierecht. Er is informatie opgevraagd over plannen voor een Shared Service Centre (SSC) en over de taakstellingen 2012 voortvloeiend uit de reorganisatie 'woCom Ontwikkelt!'.

In 2012 heeft de ondernemingsraad 5 overlegvergaderingen en 4 extra overleggen met de bestuurder gehad. Bij 2 overlegvergaderingen zijn 2 vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen aangeschoven. Als gevolg van de reorganisatie in 2011 hebben 3 evaluatiebijeenkomsten plaatsgevonden met vakbonden, bestuurder en ondernemingsraad. Er zijn 20 ondernemingsraadvergaderingen geweest. In verband met de plannen voor een SSC is er overleg geweest tussen de regionale ondernemingsraden en heeft het onderzoeksbureau deze plannen gepresenteerd aan de gezamenlijke ondernemingsraden. Tenslotte is er tweemaal een informatief overleg geweest met andere ondernemingsraden uit de regio en heeft er een overleg plaatsgevonden met de Arbo-arts.

De gehele ondernemingsraad heeft deelgenomen aan de opfriscursus WOR, de landelijke OR-dag en het OR-platform FNV. Daarnaast volgden 2 leden een cursus over de werkkostenregeling. En hebben op 12 juni 2012 OR-verkiezingen plaatsgevonden. Dit heeft geen nieuwe leden opgeleverd.

5.2. Personeel

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling personeel: woCom wordt door haar omgeving ervaren als een professionele organisatie, waar kwalitatief goede medewerkers werken.

De organisatie is in staat haar strategische doelen te realiseren.	Vanaf 2012 krijgt de kwalitatieve ontwikkeling van de medewerker prioriteit. Een opleidingsplan en motivatietraject (persoonlijke visie) zijn opgestart.	
De kernwaarden Klantgericht, Ondernemend, Betrouwbaar, Effectief & Efficiënt zijn zichtbaar in houding en gedrag.	Er is aandacht voor met name de waarden effectief, efficiënt en klantgericht in nieuwe procesbeschrijvingen. Het opleidingsplan is in uitvoering. Het leiderschapsprogramma is 'gesprekken tussen leidinggevend en bestuurder' geworden.	
WoCom wordt gezien als aantrekkelijke werkgever waar medewerkers trots op zijn.	Middels een Periodiek Medisch Onderzoek, inclusief engagement scan, is gemeten hoe medewerkers zich bij woCom voelen. Daarop zijn trainingen persoonlijke visie en een stressbestendigheidstraining / RET aangeboden aan alle medewerkers.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

Formatie en personeelsverloop

Eind 2012 bedraagt het aantal formatieplaatsen 64,7 fte inclusief inhuur. De formatie is daarmee 1,4 fte lager dan begroot. Ultimo 2012 werken er 72 medewerkers bij woCom. Er worden 2 medewerkers structureel ingehuurd en 1 op tijdelijke basis. In de kantine werkt een vrijwilliger voor 0,27 fte.

In 2012 zijn 6 medewerkers in dienst getreden en 15 medewerkers uit dienst getreden, waarvan 12 in verband met de reorganisatie 'woCom Ontwikkelt!' uit 2011. Op 1 januari 2012 waren er 12 boventallige medewerkers (9,9 fte) met een vaststellingsovereenkomst. Het dienstverband met al deze medewerkers is in 2012 beëindigd. Conform het sociaal plan eindigde het dienstverband van de laatste 4 medewerkers op 31 december 2012.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedraagt over 2012 1,98% en is daarmee aanzienlijk afgenomen ten opzichte van 2011 (4,85%). De verzuimfrequentie is net als vorig jaar 1,00; dat is het gewogen gemiddelde van het aantal ziekmeldingen gedeeld door het aantal werkbare dagen. Het totaal is berekend over het gemiddeld aantal werknemers.

Opleidingen

Voor 2012 is er voor € 135.500 aan opleidingen gevolgd door medewerkers, dit is 4,2% van de bruto salariskosten. Dat zijn verschillende opleidingen en trainingen die voortvloeiden uit:

- Afsproken functiegerelateerde ontwikkeling.
- Gewenste persoonlijke loopbaanontwikkeling.

- Ontwikkeling in het kader van de organisatieontwikkeling woCom Ontwikkelt!
Daarnaast bood woCom alle medewerkers de mogelijkheid om deel te nemen aan een training 'omgaan met stress' en een training voor het opstellen van een persoonlijke visie.

Engagement en PMO

In het voorjaar van 2012 werd door de Arbodienst een Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) met een engagementscan uitgevoerd. Medewerkers konden op vrijwillige basis meedoen. Hieruit bleek dat woCom het goed doet: meer dan een derde van de medewerkers is bevlogen in het werk. Verklaring voor het bovengemiddelde resultaat zijn de relatief hoge scores op energiebronnen zoals intrinsieke motivatie, sociale steun en de manier waarop in de organisatie met elkaar gecommuniceerd wordt. Daarentegen is het aantal stressklachten in de organisatie aan de hoge kant, 7% van de medewerkers loopt risico op burn-outklachten.

5.3. Communicatie

Wat woCom wilde bereiken in 2012:

Strategische doelstelling communicatie en PR: woCom staat in het werkgebied en de branche bekend als een betrouwbare corporatie met een brede focus. WoCom weet de juiste doelgroepen te bereiken voor projecten en producten.

Imago en identiteit sluiten op elkaar aan.	Nieuw dienstverleningsconcept is ingevoerd: nieuwe woCom website is gelanceerd.	
	De ontwikkeling en uitvoering van intranet is door- geschoven naar begin 2013.	
	Ontwikkeling van huurdersmagazine naar huur- derskrant 'Bij Buurten' met een redactie van vrijwil- ligers uit het werkgebied.	
	Er is aandacht geweest voor het jubileumjaar 10 jaar woCom met huurders en medewerkers.	
Gebiedsmarketing heeft vorm gekregen.	Gebiedsmarketing ingezet bij één project, de ac- ties uit het Masterplan Budel-Schoot onder de slogan "Buitengewoon Schoot".	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

Het was in 2012 tien jaar geleden dat Regionale Woningstichting Meulenstat en Woningbouwvereniging Helmond West fuseerden tot woCom. Dit is klein gevierd, passend bij de huidige tijdsgeest, in een feestelijke personeelsbijeenkomst. De huurders hebben als cadeau kortingsbonnen ontvangen bij de huurderskrant 'Bij Buurten'.

Bij Buurten

WoCom sloeg in 2012 een andere weg in met haar communicatie. WoCom is gaan 'bijbuurten' met haar huurders. Een persoonlijke insteek, waarbij woCom inspeelt op wat er op wijkniveau speelt. In 2012 is daarom het glossy woCom Magazine vervangen door de laagdrempelige huurderskrant Bij Buurten, die drie maal per jaar verschijnt. Ook is de website vernieuwd. Beide worden gevuld met de persoonlijke inbreng van 'buurtredacteuren', huurders die samen met team Communicatie de redactie vormen.

Om de nieuwe insteek kracht bij te zetten, is de slogan van woCom aangepast naar: **mensen. wonen. leven.** Want dat is waar het bij woCom om draait. Goed leven begint immers met goed wonen. Daar zetten wij ons met elkaar voor in. Iedere dag. Mensen voor mensen. Voor goed wonen. En lekker le- ven. De nieuwe slogan is de rode draad, die al de nieuwe en vernieuwde communicatiemiddelen met elkaar verbindt.

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Bijlagen



Bijlage 1. Tabellen per hoofdstuk

1. De woning en het vastgoed

Ingeschreven woningzoekenden in 2012

	1-1-2012	31-12-2012	Inschrijvingen	Uitschrijvingen
Wooniezie Helmond	14.388	16.099	6.069	4.358
Overige gemeenten*	4.817	-	-	-

* Vanaf 1 oktober 2012 worden de woningen in Asten, Cranendonck, Heeze-Leende en Someren ook via Wooniezie verhuurd.

Reacties op advertenties per gemeente in 2012

Gemeente	Advertenties	Reacties	Reactiegraad 2012	Reactiegraad 2011
Asten	20	162	8	5
Cranendonck	55	1.389	25	24
Heeze-Leende	21	729	35	26
Someren	38	1.314	35	38
Subtotaal buiten Wooniezie	134	3.594	27	27
Helmond	168	19.080	114	125
Totaal	302	22.674	75	52

Mutaties en mutatiegraad in 2012

Gemeente	Aantal mutaties	Aantal woningen	Mutatiegraad 2012	Mutatiegraad 2011	Mutatiegraad 2010
Asten	33	229	14,4%	12,7%	10,5%
Cranendonck	92	1.498	6,1%	6,7%	6,6%
Heeze-Leende	39	986	4,0%	6,5%	6,5%
Helmond	193	2.140	9,0%	8,8%	10,0%
Someren	71	1.391	5,1%	5,9%	6,9%
Totaal	428	6.244	6,9%	7,4%	8,0%

Overzicht overige woongelegenheden per 31 december 2012

Gemeente	Stand-plaatsen	Woon-wagens	Kamers	Verzorgings-huiseenheden	Overige woon-gelegenheden	Totaal
Asten	0	0	0	174	0	174
Cranendonck	0	0	0	0	11	11
Heeze-Leende	0	0	0	0	30	30
Helmond	0	0	0	0	43	43
Someren	27	19	6	171	0	223
Totaal	27	19	6	345	84	481

Overzicht niet-woongelegenheden per 31 december 2012

Gemeente	Bedrijfs-ruimten	Maatschappelijk vastgoed	Parkeren	Parkeer-garages BV	Overig	Totaal
Asten	7	1	13	0	0	21
Cranendonck	1	0	0	0	0	1
Heeze-Leende	5	3	8	0	0	16
Helmond	7	4	78	149	0	238
Someren	4	0	0	15	5	24
Totaal	24	8	99	164	5	300

Percentage en aantal woningen naar gemeente en (netto)huurprijsklasse, 31 december 2012

Gemeente	< € 366	€ 366 - € 562	€ 562 - € 665	> € 665	Totaal	Aandeel
Asten	43	176	9	0	228	4%
Cranendonck	161	1.234	102	5	1.502	24%
Heeze-Leende	160	744	44	37	985	16%
Helmond	383	1.535	124	100	2.142	34%
Someren	175	1.145	77	0	1.397	22%
Totaal	922	4.834	356	142	6.254	100%
<i>Aandeel</i>	<i>15%</i>	<i>77%</i>	<i>6%</i>	<i>2%</i>	<i>100%</i>	

Woningaanpassingen via Wmo in 2012

Gemeente	Totale uitgave	Aantal woningen	Gemiddeld per woning
Asten	€ 997	2	€ 499
Cranendonck	€ 9.533	16	€ 596
Heeze-Leende	€ 16.351	17	€ 962
Helmond	€ 15.751	17	€ 927
Someren	€ 1.748	6	€ 291
Totaal	€ 44.380	58	€ 765

Afname Oppluspakket in 2012

Gemeente	Totale uitgave	Aantal woningen	Gemiddeld per woning
Asten	€ 3.429	7	490
Cranendonck	€ 29.041	38	764
Heeze-Leende	€ 10.293	18	572
Helmond	€ 16.433	22	747
Someren	€ 18.673	30	622
Totaal	€ 77.869	115	677

Uitgaven onderhoud in 2012

Gemeente	Begroting 2012	Realisatie 2012	Verschil	Afwijking begroting
Planmatig onderhoud	€ 5.965	€ 5.872	€ 93	2%
Bijdrage VvE	€ 128	€ 131	-/- € 3	-2%
SVB	€ 35	€ 88	-/- € 53	-151%
Leefbaarheid	€ 305	€ 248	€ 57	19%
Glas- en rioolfonds	€ 0	€ 139	-/- € 139	-100%
Contracten aannemers	€ 833	€ 980	-/- € 147	-18%
Dagelijks onderhoud variabel	€ 1.837	€ 1.932	-/- € 95	-5%
Totaal	€ 9.103	€ 9.381	-/- € 287	-3%

bedragen x € 1.000

Uitgaven mutatieonderhoud in 2012

Gemeente	Mutatiekosten 2012	Aantal mutaties 2012	Gemiddelde kosten
Asten	€ 34.768	33	€ 1.054
Cranendonck	€ 253.088	92	€ 2.751
Heeze-Leende	€ 143.811	39	€ 3.687
Helmond	€ 225.671	193	€ 1.169
Someren	€ 183.300	71	€ 2.582
Totaal	€ 840.638	428	€ 1.964

Uitgaven reparatieverzoeken en dagelijks onderhoud in 2012

Gemeente	Reparatie uitgaven	Woon-gelegenheden	Gemiddelde uitgave	Dagelijks onderhoud	Gemiddelde uitgave
Asten	€ 133.625	402	€ 332	€ 168.393	€ 419
Cranendonck	€ 417.832	1.513	€ 276	€ 670.920	€ 443
Heeze-Leende	€ 347.523	1.015	€ 342	€ 491.334	€ 484
Helmond	€ 814.592	2.185	€ 373	€ 1.040.263	€ 476
Someren	€ 496.493	1.620	€ 306	€ 679.793	€ 420
Totaal	€ 2.210.064	6.735	€ 328	€ 3.050.702	€ 453

2. Het wonen en de leefbaarheid

Uitgaven leefbaarheid (onderhoud en leefbaarheidsfonds) in 2012

Gemeenten	Uitgaven	Woongelegenheden	Gemiddelde uitgave
Asten	€ 21.487	402	€ 53
Cranendonck	€ 40.037	1.513	€ 26
Heeze-Leende	€ 22.312	1.015	€ 22
Helmond	€ 142.758	2.185	€ 65
Someren	€ 21.606	1.620	€ 13
Totaal	€ 248.200	6.735	€ 37

3. De organisatie en het maatschappelijk ondernemen

Formatieoverzicht 2012

Afdeling	In dienst	Inhuur	Formatie
Directie	3,6	-	3,6
Wonen	19,8	-	19,8
Vastgoed	20,8	0,9	21,7
Beleid & Bestuur	9,5	1,0	10,5
Financiën & Control	8,5	0,7	9,1
Totaal	62,2	2,6	64,7

Bijlage 2a. Opgeleverde projecten 2012

Houtse Poort - fase 1, Helmond



Start bouw: oktober 2011
 Oplevering: oktober 2012
 Type/aantal: Fase 1:
 ■ 14 sociale koopwoningen
 ■ 8 seniorwoningen sociale huur
 ■ 10 sociale huurwoningen
 Locatie: Suurhoffstraat, ter plaatse van 38 gesloopte huurwoningen van woCom worden in 2 fasen 41 woningen gerealiseerd.
 Bijzonderheden: Het project is direct tegenover de ontwikkeling van de groene zone 'de Goorloop'. Fase 2 is aansluitend gestart.

Hertoghof, Helmond



Start bouw: februari 2012
 Oplevering: december 2012 - januari 2013
 Type/aantal: ■ 8 senioren huurwoningen
 ■ 11 eengezinshuurwoningen
 ■ 1 huurwoning voor 1 of 2 persoonhuishouden
 Locatie: herstructureringswijk Helmond West ter plaatse van gesloopte woningen Hertogstraat
 Bijzonderheden: Dit project is onderdeel van de proeftuin Helmond West in samenwerking met provincie Noord-Brabant en gemeente Helmond.

Hart van Soerendonck



Start bouw: februari 2012
 Oplevering: december 2012
 Type/aantal: ■ 5 grondgebonden seniorenwoningen sociale huur
 ■ uitbreiding gemeenschapshuis en medisch cluster
 Locatie: bij gemeenschapshuis Den Donk
 Samenwerking: gemeente Cranendonck
 Bijzonderheden: realisatie van project uit iDOP Soerendonck met subsidie van de provincie Noord-Brabant.

Buitenhoeve - fase 1, Helmond



Start bouw: februari 2012
 Oplevering: vierde kwartaal 2012
 Type/aantal: ■ 9 sociale koopwoningen (woCom)
 ■ 8 vrije sector koopwoningen (vof woCom Brandevoort)
 Locatie: Brandevoort II, Stepekolk
 Bijzonderheden: Fase 2 is gestart.

Brinkhorst Maarheeze



Start bouw: januari 2012
 Oplevering: juni 2012
 Type/aantal: ■ verbouwing 5 aanleunappartementen
 Locatie: appartementencomplex De Brinkhorst
 Bijzonderheden: verbouwing van voormalige kantoorruimte tot 5 aanleun woningen in een bestaand woongebouw.

Maisonnettes Haaglaan, Helmond



Start bouw: juni 2012
 Oplevering: augustus 2012
 Type/aantal: ■ verbouwing 2 eengezinswoningen
 Locatie: herstructureringswijk Helmond West
 Bijzonderheden: samenvoeging van 4 maisonnettewoningen tot 2 grote eengezinswoningen in plaats van sloop van deze woningen.

25 renovatiewoningen Helmond-West



Start bouw: september 2012
 Oplevering: december 2012 (naloop asbest bergingen in 2013)
 Type/aantal: ■ 25 eengezinswoningen
 Locatie: herstructureringswijk Helmond West
 Bijzonderheden: Renovatie van dak, gevels, badkamer, keuken en toilet. De binnenrenovatie gebeurt binnen 11 werkdagen. Arbeidskracht uit de wijk voor werkervaring bij de aannemer.

Bijlage 2b. Projecten in uitvoering in 2012

Nicasius Heeze



Start bouw: start sloop maart 2012, start bouw november 2012
 Oplevering: prognose eind 2013
 Type/aantal: ■ 49 groepswoningen psychogeriatrische patiënten
 ■ 22 somatiek /lichte PG appartementen
 Locatie: centrum Heeze, ter plaatse van het huidige Nicasius
 Samenwerking: Ananz Zorggroep
 Bijzonderheden: tijdens de sloop-/nieuwbouw van Nicasius worden de 37 appartementen Berkelmanspad gebruikt als interim-voorziening voor de bewoners van Nicasius.

Houtse Poort - fase 2, Helmond



Start bouw: november 2012
 Oplevering: prognose juli 2013
 Type/aantal: Fase 2:
 ■ 9 sociale koopwoningen
 Locatie: Apostelwijk, ter plaatse van 38 gesloopte huurwoningen van woCom worden in 2 fasen 41 woningen gerealiseerd.
 Bijzonderheden: Fase 2 is gestart voordat 75% van de woningen verkocht is.

Buitenhoeve - fase 2, Helmond



Start bouw: oktober 2012
 Oplevering: prognose augustus 2013
 Type/aantal: ■ 7 vrije sector koopwoningen (vof woCom Brandevoort)
 Locatie: Brandevoort II, Stepekolk
 Bijzonderheden: De resterende 15 koopwoningen in dit project worden in verdere fasen gebouwd.

Bijlage 2c. Projecten in voorbereiding in 2012

Brim IV, Someren-Eind



Start bouw: bij 75% verkoop
 Oplevering: bouwtijd circa 1 jaar
 Type/aantal: ■ 4 rijwoningen verkoop
 ■ 4 tweekappers verkoop
 Locatie: Uitbreidingswijk Brim IV

Zilveren Maan, Someren



Start bouw: maart 2013
 Oplevering: 1^{ste} kwartaal 2014
 Type/aantal: ■ 15 eengezinswoningen huur
 Locatie: Uitbreidingswijk Waterdael III

Buitenhoeve - fase 3, Helmond



Start bouw: bij 70% verkoop
Oplevering: bouwtijd circa 9 maanden
Type/aantal: 15 vrije sector koopwoningen (vof woCom Brandevoort)
Locatie: Brandevoort II, Stepekolk
Bijzonderheden: Er wordt in principe gestart met de bouw als er een blok woningen verkocht is. Dit kan in meerdere fases zijn.

Herstructurering Helmond West fase 2



Start bouw: 4^e kwartaal 2013
Oplevering: 4^e kwartaal 2014
Type/aantal: 23 sociale huurwoningen
10 sociale koopwoningen
Locatie: in het herstructureringsgebied Helmond West
Bijzonderheden: 35 vooroorlogse woningen in de Gravenstraat, Hertogstraat en omgeving worden gesloopt voor deze herontwikkeling.
Geplande sloop: voor zomer 2013.

2^e Haagstraat, Helmond



Start bouw: voorjaar 2014
Oplevering: voorjaar 2015
Type/aantal: 6 sociale huurwoningen
Locatie: in het herstructureringsgebied Helmond West
Bijzonderheden: ter plaatse van de gesloopte voormalige Bingohal

Nieuwstraat Budel



Start bouw: 2014
Oplevering: 2015
Type/aantal: 9 sociale huurwoningen
Locatie: hoek Nieuwstraat, tegen het centrum van Budel

Brandevoort - blok 21, Helmond



Start bouw: najaar 2013
(sociale koopwoningen 6 maanden na verlenen van de bouwvergunning, vrije sector bij 70% verkoop).
Type/aantal: 35 sociale koopwoningen (woCom)
waarvan 5 eengezinswoningen 1 laag met kap, 11 eengezinswoningen 2 lagen met kap, 4 tuinappartementen, 12 bovenwoningen, 3 appartementen
20 vrije sector koopwoningen (vof woCom Brandevoort)
Locatie: Brandevoort, De Veste

Brandevoort - blok 25, Helmond



Start bouw: voorjaar 2014
Type/aantal: sociaal maatschappelijke voorziening: zorgwoningen voor verschillende instellingen
huurwoningen
Locatie: Brandevoort, De Veste
Bijzonderheden: Samenwerking met zorginstellingen in een sociaal maatschappelijke voorziening (SoMaVo).

Bijlage 3. Gebiedsvisies en gebiedsontwikkeling

Brandevoort

Aanleiding:

Uit de in 2006 met de Gemeente Helmond en marktpartijen (woCom Brandevoort & Hurks-Adriaans) gesloten Heads of Agreement (HoA) voor Brandevoort II, volgt voor woCom Brandevoort een nieuwbouw opgave van in totaal 1.105 woningen. Daarnaast mag woCom 150 woningen bouwen ter compensatie van de investeringen en afname van de huurvoorraad in Helmond West.

Omschrijving:

De ontwikkeling van Brandevoort (in totaal 6.000 woningen) gaat door in de Voltooiing, ook bekend als Brandevoort II. Daarbij worden de resterende 3.000 woningen in ontwikkeling genomen. Een deel van de woningen ligt in De Veste, het centrum van Brandevoort en een deel ligt in de 'Buitens', de omliggende wijken met een andere opzet. De woningen in De Veste worden per bouwblok ontwikkeld.

Deelprojecten:

- In de Veste is blok 18 gerealiseerd onder de naam Pioniers van Reduit (42 woningen).
- Blok 21 is in ontwikkeling (55 woningen).
- Blok 25 is in ontwikkeling als sociaal maatschappelijke voorziening (SoMaVo) met zorgwoningen voor verschillende instellingen.

In de 'Buiten' Stepekol is het project Buitenhoeve deels opgeleverd (17 woningen) en deels in ontwikkeling (22 woningen).

Gerealiseerd:

81 van de 1.055 woningen

Samenwerking:

De samenwerking met Kalliste Projectontwikkeling BV in de vof KaWo is in 2012 beëindigd. WoCom ontwikkelt Brandevoort II zonder partner in de vof woCom Brandevoort, een samenwerking tussen woCom Brandevoort I BV en woCom Brandevoort II BV.



Wijkontwikkelingsplan Helmond West

Aanleiding:

In 2008 is een wijkvisie ontwikkeld om de leefbaarheid in de wijk en het negatieve imago te verbeteren. De ambitie is om van Helmond West een wijk te maken waarin alle inwoners zich veilig voelen, prettig met elkaar samenleven en zich medeverantwoordelijk voelen voor de wijk.

Omschrijving:

De wijkvisie is door de gemeente en woCom in 2009 vertaald in het wijkontwikkelingsprogramma Helmond West, inclusief ingrepen in de fysieke omgeving en sociale leefbaarheid. De uitvoeringsafspraken zijn in 2010 vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Fysiek:

In de fysieke wijkontwikkeling zijn drie onderdelen te onderscheiden: 1) Revitalisering/ herontwikkeling Oud-West - 2) Wijkhuis Brede School (WBS) - 3) De gedeeltelijke voltooiing van de stedelijke ring. Verdeeld over vijf fasen sloopt woCom in 'Oud-West' ongeveer 193 woningen en bouwt er circa 135 woningen voor terug. Een deel van de nieuwbouw wordt verkocht. Daarnaast vindt renovatie en groot onderhoud plaats aan een deel van de woningen.

Sociaal:

De doelstellingen uit het WOP zijn het verminderen van overlast en werkloosheid en het verbeteren van veiligheidsgevoel, saamhorigheid en sociale betrokkenheid.

Gerealiseerd:

Er zijn inmiddels 54 woningen gesloopt voor zowel woningbouw als de stedelijke ring. In 2012 zijn 23 herstructureringsurgente verhuisd met een vergoeding conform sociaal plan (17 via de winkelmodule in Wooniezie, 6 via directe koppeling). De nieuwbouw fase 1 aan de Hertoghof is gereed. Er zijn 25 woningen duurzaam gerenoveerd. Er zijn vier maisonnette woningen samengevoegd tot twee grote eengezinswoningen. De bouw van de Wijkhuis Brede School is gestart en het Combicentrum is heropend. Er is een dahlia tuin en ecotuין geopend. De Meedenkgroep is geëvalueerd, er zijn themabijeenkomsten voor ondernemers geweest en Virtueel Helmond is gelanceerd.

Samenwerking:

Gemeente Helmond (SOK) en Provincie Noord-Brabant.

Bijzonderheden:

Helmond West is een proeftuin van duurzame ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant. De duurzaamheid komt op drie manieren tot uiting: duurzame ontwikkeling nieuwbouw, duurzame renovatie en gedragsverandering bewoners.



Masterplan Budel-Schoot



- Aanleiding: De teruglopende populariteit en verhuurbaarheid van de woningen en winkelpanden en de neerwaartse sociale spiraal waren voor gemeente en woCom aanleiding voor een Masterplan in 2009.
- Omschrijving: Het Masterplan kent drie pijlers: 1) ruimtelijk-fysieke opwaardering - 2) sociaal-maatschappelijke functies - 3) verbeteren imago.
- Fysiek: WoCom heeft een onderhoudsplan voorbereid voor gevelrenovatie van 32 woningen. Nieuwbouw aan de Grootschoterweg is in onderzoek. Gemeente Cranendonck heeft de aanpak van de Grootschoterweg voorbereid, inclusief participatie. De mogelijkheden van hergebruik leegstaande winkelpanden is onderzocht.
- Sociaal: De sociaal-maatschappelijke ingrepen zijn onderdeel van de pilot om de Wmo naar de wijk te brengen. De acties uit de gebiedsmarketing 'Buitengewoon Schoot' zijn uitgevoerd, zoals een foto-actie op de Braderie, een T-shirt actie, bloemtorens en aandacht in social media.

Integraal dorpsontwikkelingsprogramma Soerendonk



- Aanleiding: Het iDOP Soerendonk is opgesteld om de leefbaarheid in plattelandskernen te versterken met een sterke betrokkenheid van de bewoners.
- Omschrijving: Het iDOP Soerendonk concentreert zich vooral op fysieke maatregelen: ontwikkeling van een centrum, realisatie van seniorenwoningen, openbare ruimte en bouwruimte voor carnavalsgroepen.
- Fysiek: WoCom realiseert vijf grondgebonden seniorenwoningen in het project Hart van Soerendonk. Gemeente Cranendonck realiseert daarbinnen een uitbreiding van gemeenschapshuis Den Donk met een gymzaal en de uitbreiding van de basisschool met een peuterspeelzaal. Het project wordt gerealiseerd met subsidie van de provincie Noord-Brabant.
- Sociaal: De Dorpsraad Soerendonk, de school, gemeente en medische partijen zijn intensief betrokken.

Deel B: Governanceverslag

Bestuur



Deel B: Governanceverslag Bestuur

Bestuur

Sinds 1 mei 2010 is de heer C.J.J. Strik, geboren 23 maart 1952, woonachtig in Wijchen, bestuurder van woCom. De heer Strik heeft daarnaast één nevenfunctie gedurende geheel 2012: lid van de Raad van Toezicht bij Ziekenhuis Rivierenland Tiel.

De bezoldiging van de bestuurder is gebaseerd op de Izeboud regeling en past binnen de richtlijnen zoals aangegeven door het ministerie van Binnenlandse zaken. In 2012 hebben zich geen transacties voorgedaan waarbij tegenstrijdige belangen hebben gespeeld. In dit kader verklaart de bestuurder expliciet dat bestuurlijk in overeenstemming met de Governancecode voor woningcorporaties is gehandeld.

Bestuursbesluiten 2012

In 2012 heeft de bestuurder/ het managementteam over diverse vraagstukken besluiten genomen. De belangrijkste besluiten hebben betrekking op:

De woning en het vastgoed

- Uitvoering en huurprijzen voor de projecten Hart van Soerendonk, Fase 1 Houtse Poort Helmond, herontwikkeling Helmond West, Nicasiushuis te Heeze.
- Projectontwikkelingsvoorstellen voor Waterdael III te Someren, Brim IV te Someren-Eind en Fase 2 Houtse Poort Helmond.
- De verkoop van de grond 'Plan Kees' te Leende en van twee commerciële ruimtes Brandevoort.
- Er worden andere huurwoningen voor verkoop gelabeld na advies van de Bewonerskoepel.
- De woonwagenlocatie Someren-Heide Zuid wordt niet in de voorgestelde vorm ontwikkeld.
- Er wordt niet deelgenomen aan de uitvoering van de plannen uit het iDOP Someren-Heide.
- Een gewijzigd Programma van Eisen met bijbehorende referentieplattegronden na advies Bewonerskoepel.
- Een andere systematiek voor huurverhoging bij woningverbetering na advies Bewonerskoepel.
- Het asbestbeleid wordt goedgekeurd onder voorbehoud van advies van de Bewonerskoepel.

Het wonen en de leefbaarheid

- De Visie Leefbaarheid is goedgekeurd na advies Bewonerskoepel.
- De Kaders Huisvesting Arbeidsmigranten zijn vastgesteld.
- De acties Preventief Incassobeleid zijn goedgekeurd na advies van de Bewonerskoepel.
- Het uitvoeringsvoorstel renovatie uit het Masterplan Budel-Schoot wordt goedgekeurd.

De belanghouders en de samenwerking

- De Regionale Verklaring Arbeidsmigranten wordt ondertekend.
- De prestatieafspraken met de gemeente Heeze-Leende worden voor de duur van 1 jaar verlengd.
- Een andere taakverdeling en samenwerking met makelaars voor de bestaande bouw.
- Het beëindigen van de samenwerking met Kalliste Woningbouw-ontwikkeling na goedkeuring RvC.

De waardesturing en de verantwoording

- De jaarlijkse huurverhoging inclusief inkomensafhankelijke huurverhoging wordt goedgekeurd. Dit is later aangepast naar inflatievolgende huurverhoging per 1 juli 2012 wegens vertraging in politieke besluitvorming.
- De aangepaste integriteitscode en klokkenluideregeling worden vastgesteld na goedkeuring RvC.
- Het voorstel waardering projecten en vastgoed wordt vastgesteld na goedkeuring RvC.
- Het investeringskader nieuwbouw wordt goedgekeurd na goedkeuring RvC.
- Het jaarverslag 2011, het treasuryjaarplan 2012, het jaarplan 2013 en de begroting 2013-2017 zijn vastgesteld na goedkeuring RvC en advies Bewonerskoepel en ondernemingsraad.

De organisatie en het maatschappelijk ondernemen

- Verbetering bereikbaarheid woCom.
- De klachtenprocedure wordt goedgekeurd en ingevoerd.
- Het contract met het KWH wordt beëindigd.
- De organisatiewijziging van de afdeling Beheer & Onderhoud wordt goedgekeurd onder voorbehoud van advies van de ondernemingsraad.
- De samenvoeging van de afdelingen Beleid & Bestuur en Financiën & Control tot één afdeling Bedrijfsvoering wordt goedgekeurd onder voorbehoud van advies van de ondernemingsraad.
- Diverse voorstellen tot procesverbetering zijn goedgekeurd.
- Het I&A Beleidsplan 2012-2013 en het vervolgplan I&A zijn goedgekeurd.
- De activiteiten voor het tienjarig jubileum van woCom.

Intern toezicht

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur. In deel C van dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over haar functioneren. Naast het toezicht van de Raad van Commissarissen beschikt woCom over verschillende middelen en instrumenten die worden toegepast om te beoordelen in welke mate de organisatie doeltreffend, doelmatig en rechtvaardig werkt.

Middel / instrument	Omschrijving
Risicomanagement	De belangrijkste doelstelling van risicomanagement is het zorgdragen voor de realisatie van de doelstellingen van woCom. Voor het Ondernemingsplan 2011-2013 heeft woCom in 2010 een inventarisatie van de strategische risico's uitgevoerd. Over de voortgang en verbeteracties wordt per kwartaal gerapporteerd aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen.
Statuten en reglementen	In 2012 zijn de statuten en reglementen aangepast aan de aangescherpte regels uit de Governancecode. Waar mogelijk is geanticipeerd op toekomstige regels van de herziene Woningwet. Alle statuten zijn opnieuw vastgesteld behoudens het verbindingsstatuut. Dit volgt in 2013. Als de herziene Woningwet ingaat, worden statuten en reglementen opnieuw getoetst op compliance.
Integriteitscode en Klokkenluideregeling	De integriteitscode geeft weer wat verwacht wordt van houding en gedrag van toezichthouders, bestuur, management en medewerkers en hoe er wordt omgegaan met (het vermoeden van) misstanden. Zowel de code als de klokkenluideregeling zijn in 2012 aangepast en staan op de website.
Prioriteitenlijst Bestuur	In 2011 heeft de RvC een prioriteitenlijst geformuleerd voor de bestuurder voor 2012. Een terugkoppeling aan de Raad van Commissarissen vond plaats gedurende het jaar.
Jaarplannen	Elk jaar wordt een activiteitenplan opgesteld aan de hand van de strategische doelen uit het ondernemingsplan. Het activiteitenplan is de basis voor de begroting en wordt op die manier in de sturing van de organisatie betrokken.
Planning & control-cyclus	Ten behoeve van de sturing van de organisatie heeft woCom een planning & control cyclus ingericht. Belangrijkste elementen hiervan zijn de (meerjaren) begroting, maand- en kwartaalrapportages. In 2012 zijn de managementrapportages verbeterd, dit krijgt een vervolg in 2013.
Audit	De opzet, het bestaan en de werking van de risicobeheersingsmaatregelen wordt jaarlijks intern getoetst. De resultaten en adviezen tot verbetering worden gerapporteerd aan de verantwoordelijke manager. Indien belangrijke risico's of hiaten worden geconstateerd, wordt geëscaleerd naar het bestuur. De interne audit vormt de basis voor de externe controle door de accountant.
Procesmanagement	Processen heeft woCom vastgelegd in procedures. Eisen aan de processen uit hoofde van de administratieve organisatie zijn opgenomen in deze procedures. De procedures vormen enerzijds een toetsingskader en anderzijds een mogelijkheid tot het creëren van procesoptimalisatie.

Externe accountant

De externe accountant voert de wettelijk verplichte controle op de jaarverslaglegging uit, onderzoekt de interne procesgang en wordt minimaal één keer per jaar bevraagd door de Raad van Commissarissen aangaande zijn bevindingen.

Someren, april 2013

C.J.J. Strik
Algemeen directeur-bestuurder

Deel C: Governanceverslag

Raad van Commissarissen



Deel C: Governanceverslag Raad van Commissarissen

Het jaar 2012 was een dynamisch en turbulent jaar voor de volkshuisvesting. De sector stond volop in de belangstelling en niet altijd op een positieve manier. Er vond een politieke en maatschappelijke heroriëntatie plaats op sociale volkshuisvesting die de corporatiesector ingrijpend zal veranderen. Hoe de sector er in de toekomst uit ziet is nog onduidelijk. Maar het lijkt onvermijdelijk dat het aandeel sociale huurwoningen op de woningmarkt drastisch zal verminderen ten gunste van commerciële huurwoningen in de private sector. De overheid legt de verantwoordelijkheid voor adequate huisvesting steeds meer bij de burger neer en zal deze alleen bij uitzondering nog ondersteunen. Dit betekent dat corporaties zich in de toekomst alleen nog maar mogen richten op mensen die echt niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Ook de verantwoordelijkheden rondom de woning, de leefbaarheid in de directe woonomgeving worden veel minder een taak van corporaties en veel meer van burgers en de lokale overheid.

Kabinet Rutte II heeft met het Regeerakkoord van oktober 2012 maatregelen getroffen om de sector in een strak financieel kader te brengen, zodat alleen de kerntaken overblijven: verhuur, beheer en instandhouding van sociale woningbouw. Financiering van nieuwbouw, leefbaarheidsprojecten en niet-sociale woningbouw wordt steeds lastiger. In de bedrijfsvoering wordt het steeds belangrijker om de beheerkosten terug te dringen, maar de organisatie toch te professionaliseren. Kwaliteit boven kwantiteit. Deze veranderende politieke visie over de corporatiesector over zowel de taakopvatting als de bedrijfsvoering is weliswaar een grote verandering, maar past in de koers die woCom in 2011 al inzet met haar ondernemingsplan 'Focus & Visie'. De Raad van Commissarissen heeft haar toezicht uitgeoefend in het licht van deze politieke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Governance

De Raad van Commissarissen committeert zich aan de uitgangspunten van de Commissie Corporate Governance (Tabaksblat) en de Governancecode Woningcorporaties. In 2008 zijn de Aedescode en de Aedes Governancecode door het Bestuur en de Raad van Commissarissen ondertekend.

In het reglement Raad van Commissarissen zijn de taken van de raad, de taken van de verschillende commissies en het rooster van aftreden vastgelegd. Het reglement is in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. De bestuurder is verantwoordelijk voor het besturen van de organisatie en de Raad van Commissarissen voor het toezichthouden op het beleid van het bestuur. De taakverdeling tussen Bestuurder en Raad van Commissarissen is uitgewerkt in een bestuursreglement. In 2012 zijn beide reglementen alsook de statuten aangepast. Beide reglementen zijn gepubliceerd op de website. De Raad van Commissarissen heeft de activiteiten van de bestuurder getoetst aan de opdracht zoals verwoord in het ondernemingsplan en de externe maatschappelijke ontwikkelingen.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2012

Naam	Functie	Leef-tijd	Eerste be-noeming	Aftreden	Herbe-noembaar	(Neven)functies	Deskundigheid / achtergrond
Ir. W.G. Fijten (voorzitter)	Voorzitter Agenda-commissie	63	1-1-2009	1-1-2013	Ja	Directeur en eigenaar Exaedes BV	Vastgoed
F.P.W. Eliëns (vicevoorzitter)	Vicevoorzitter Agendacommissie Voorgedragen door huurdersorganisatie	54	1-1-2007	1-1-2015	Nee	Directeur-eigenaar Publicmove BV Div. maatschappelijke functies	Human Resource Management
R.M. Gijsberts	Lid Auditcommissie	69	1-1-2002 (1-8-1994)*	1-1-2013	Nee	Diverse maatschappelijke functies	Juridisch, economisch en financieel
Mevr. drs. A.G. van Merode	Voorzitter Audit-commissie	53	12-2-2007	12-2-2015	Nee	Div. maatschappelijke functies	Financieel
Ir. P.W.L. Kloet	Huurdersorganisatie a.i.	69	1-1-2006	1-1-2014	Nee	Div. maatschappelijke functies	Volks-huisvesting
F.J.R. Holtman	Lid Auditcommissie	52	1-1-2012	1-1-2016	Ja	Voorzitter RVB Dich-terbij	Financieel Zorg

* Op 1 januari 2002 is woCom ontstaan uit een fusie tussen Woonmaatschappij Helmond West en Regionale Woningstichting Meulenstat. De eerste benoeming tot commissaris bij de rechtsvoorganger is tussen haakjes weergegeven. De samenstelling van de Raad van Commissarissen wijkt in 2012 af van de Aedescode, doordat de Raad van Commissarissen een langere zittingstermijn accepteert dan de Aedescode toestaat. De Raad van Commissarissen heeft bij het ondertekenen van de Aedescode nadrukkelijk gesteld dat de statuten van woCom op dit punt prevaleren boven de Aedescode. Per 1-1-2013 voldoet de zittingstermijn aan de Aedescode.

De maatschappelijke nevenfuncties betreffen functies bij bijvoorbeeld vrijwilligersorganisaties en organisaties voor culturele activiteiten. Er is in geen geval sprake van tegengestelde belangen. Als een lid van de Raad van Commissarissen een functie aanvaardt bij een organisatie, wordt daar melding van gemaakt in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

Samenstelling en wijziging in de bezetting in 2012

De heer Fijten is met ingang van 1 januari 2012 benoemd als voorzitter. In 2012 is er een wervingsprocedure geweest om de vacante vacature van commissaris op voordracht van huurders in te vullen. De heer L.G.A. Giesen is per 1 januari 2013 benoemd als commissaris voorgedragen door de Huurderbelangenorganisatie De Vaart. Zowel de bestuurder als de ondernemingsraad hebben hiertoe hun advies uitgebracht. In 2012 heeft de heer Kloet, met goedkeuring van Huurderbelangenorganisatie De Vaart, tijdelijk de functie van huurderscommissaris waargenomen. Tijdens een extra vergadering is de heer Fijten herbenoemd. Voorafgaand aan de herbenoeming is het functioneren van de heer Fijten door de overige commissarissen geëvalueerd.

Honorering Raad van Commissarissen

In 2012 is aan de leden van de Raad van Commissarissen een totaalbedrag van € 73.694 uitgekeerd. In deze honorering is de tegemoetkoming in de ZVW-premie opgenomen. Daarnaast zijn de kosten voor kwaliteits- en deskundigheidsverbetering en de contributie voor de Vereniging Toezichthouders Woningbouwcorporaties (VTW) vergoed. De honorering is in overeenstemming met de Honoreringscode commissarissen (juli 2010).

Naam	Functies	Honorering	Onkostenvergoeding*	Totaal
Ir. W.G. Fijten	Voorzitter, Agendacommissie	€ 14.126	€ 0	€ 14.126
F.P.W. Eliëns	Vicevoorzitter, Agendacommissie	€ 12.187	€ 1.705	€ 13.892
R.M. Gijsberts	Lid, Auditcommissie	€ 11.844	€ 872	€ 12.716
Mevr. drs. A.G. van Merode	Lid, Auditcommissie	€ 9.999	€ 185	€ 10.184
Ir. P.W.L. Kloet	Lid	€ 10.127	€ 844	€ 10.971
F.J.R. Holtman	Lid, Auditcommissie	€ 11.805	€ 0	€ 11.805

* exclusief opleidingskosten en contributie Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)

Werkwijze Raad van Commissarissen

Het kader voor het intern toezicht wordt gevormd door

- De Statuten waarbij het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en het Burgerlijk Wetboek zijn gevolgd
- Ondernemingsplan 2011-2013 Focus & Visie (gepubliceerd op de website)
- Jaarplan 2012 en de begroting 2012 t/m 2016
- Treasurystatuut
- Actieplan risicomanagement
- Prioriteitenlijst bestuur 2012

De Raad van Commissarissen stelt de beleidsstrategie van woCom mede vast en toetst vervolgens de voorstellen en besluiten van het bestuur aan deze beleidsstrategie, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke waarden en de financiële gevolgen voor de organisatie. Daarnaast bewaakt de Raad van Commissarissen met de toezichtrapportage de voortgang van de goedgekeurde projecten, de prestatieafspraken met de gemeenten en het actieplan risicomanagement. Tevens wordt de Raad van Commissarissen met de rapportage geïnformeerd over de trends op de woningmarkt en de leefbaarheid in de wijken.

In 2012 is de Raad van Commissarissen vijf keer bijeen geweest voor een reguliere vergadering. Bij deze vergaderingen was alleen de heer Gijsberts éénmalig afwezig. Daarnaast zijn er drie extra vergaderingen geweest in verband met de werving van nieuwe commissarissen, de beoordeling en beloning van de bestuurder, ontvlechting samenwerking met Kalliste Brandevoort, de zelfevaluatie en rol-opvatting van de Raad van Commissarissen, de beoordeling en herbenoeming van de voorzitter. Tijdens de twee vastgoedbijeenkomsten zijn projecten bezocht en is de stand van zaken besproken van de voorgenomen en lopende investeringsprojecten. Hierbij waren alle leden aanwezig. De volgende onderwerpen zijn in de reguliere vergaderingen goedgekeurd:

- Jaarverslag en jaarrekening 2011 (gepubliceerd op de website)
- Treasury jaarplan 2012
- Projectvoorstel tot bouw van 15 sociale huurwoningen Waterdael te Someren
- Projectvoorstel tot bouw 4 sociale huur- en 4 sociale koopwoningen Brim IV te Someren-Eind
- Prioriteitenlijst Bestuur
- Wijziging Statuten
- Wijziging Reglement Raad van Commissarissen en Reglement Bestuur
- Procuratieregeling
- Investerings- en treasurystatuut
- Investeringskaders nieuwbouw
- Wijziging integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling
- Jaarplan 2013 en de begroting 2013-2017
- Benoemen van de heer L.G.A. Giesen als lid van de Raad van Commissarissen
- Definitieve ontvlechting tussen woCom en haar vennootschappen enerzijds en Kalliste Woningbouwontwikkeling B.V. anderzijds.

Het overleg met de Bewonerskoepel en de Ondernemingsraad vindt met een wisselde delegatie van de Raad van Commissarissen plaats, in aanwezigheid van de bestuurder. Bij twee overleggen tussen Ondernemingsraad en de bestuurder zijn leden van de Raad van Commissarissen aanwezig geweest. Er heeft een gezamenlijke thema-avond met de Bewonerskoepel plaatsgevonden over Wonen 4.0.

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies die op verschillende onderwerpen dieper ingaan. Deze commissies informeren de Raad van Commissarissen veelal schriftelijk over de besproken onderwerpen en brengen advies uit ter voorbereiding van te nemen besluiten.

1. Agendacommissie (selectie- en remuneratiecommissie)

Doel	Vaststellen agendapunten voor reguliere vergaderingen. Voorstellen voor profiel-schetsen, (her)benoeming en ontslag van commissarissen en bestuurder(s), alsook schorsing van bestuurder(s). Periodieke beoordeling van het functioneren van de bestuurder en voorbereiding van de beoordelingen van het functioneren van de commissarissen.
Deelnemers	Dhr. W. Fijten, dhr. F. Eliëns en dhr. K. Strik (bestuurder)
Aantal overleggen	5 maal ter voorbereiding op reguliere vergaderingen 2 maal t.b.v. de beoordeling van de bestuurder (zonder de bestuurder) 1 maal beoordelingsgesprek (met de bestuurder) 1 maal met huurdersbelangenvereniging De Vaart i.v.m. voordracht nieuw lid Raad van Commissarissen
Onderwerpen	• Voorbereiden agendapunten • Beloning en functioneren bestuurder • Lopende zaken

2. Auditcommissie

Doel	Toezicht op de werkzaamheden van de bestuurder met betrekking tot de werking van het interne risico- en controlesysteem, de financiële informatieverstopping, de naleving van de aanbeveling en de opvolging van opmerkingen van de accountant, het beleid met betrekking tot tax planning, de financiering en de toepassing van ICT. De Raad van Commissarissen blijft verantwoordelijk voor de besluiten en de handhaving.
Deelnemers	Dhr. F. Holtman, dhr. R. Gijsberts, mevr. J. van Merode, dhr. K. Strik (bestuurder). Vanuit de werkorganisatie zijn de Controller en de manager Financiën & Control vaak aanwezig.
Aantal overleggen	4 maal, bij 2 vergaderingen was de accountant aanwezig
Onderwerpen	• Jaarrekening woCom 2011 (inclusief nevenstructuur) • Bevindingen accountant jaarrekeningcontrole • Waarderingssysteem • Jaarplan 2013 en begroting 2013-2017 • Treasuryjaarplan en treasurystatuut • Investeringsstatuut • Procuratieregeling • Derivatenpositie • Toezichtrapportages • Auditplan • Managementinformatie • De Managementletter 2012 van de accountant en de voortgang van de actiepunten uit de managementletter • Huurachterstand • Auditplan Deloitte 2013

Beloning bestuurder

De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de bestuurder vast. Door een extern bureau is berekend dat op basis van de Izebood normering de corporatie ingedeeld is in categorie F (total cash exclusief sociale voorzieningen werkgeversdeel en pensioenvoorziening werkgeversdeel vastgesteld tussen € 108.251 en € 154.644). In 2012 heeft de Raad van Commissarissen besloten om het salaris van de bestuurder per 1 januari 2012 te verhogen van € 131.754 naar € 143.209. Uit een onderzoek dat de remuneratiecommissie heeft laten doen, bleek dat de beloning lager was dan van de referentiegroep binnen en buiten de regio. Daarnaast vond de raad dat de bestuurder goed functioneert. De bestuurder heeft geen variabele beloning ontvangen.

Zelfevaluatie

In een afzonderlijke vergadering heeft de Raad van Commissarissen onder leiding van een extern gespreksleider het functioneren van de Raad kritisch beoordeeld.

Positieve punten	Punten ter verbetering
• Informatievoorziening voldoet. • De Raad heeft een gemeenschappelijke visie op de positionering van woCom.	• Het opstellen van een plan voor scholing en ontwikkeling. • De Raad wil meer beleidsmatig en minder controlerend functioneren.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden bezoeken de bijeenkomsten van deze vereniging indien mogelijk, omdat deze organisatie zich landelijk steeds verder profileert als trekker van de professionalisering van de leden van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen beoordeelt het functioneren van de bestuurder in lijn met de ontwikkelingen in de sector en de ontwikkelingen binnen de werkorganisatie van woCom. De Raad van Commissarissen is bezig met verdere professionalisering in haar toezichthoudende rol.

Integriteit

In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn criteria opgenomen om te bepalen of een commissaris onafhankelijk is. Een commissaris is verplicht de benodigde informatie te verstrekken om te bepalen of er voldaan is aan de onafhankelijkheidseis. Een commissaris neemt niet deel aan discussie en besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij deze commissaris een tegengesteld belang heeft. Alle transacties waarbij tegenstrijdige belangen van commissarissen en/of bestuurder spelen behoeven goedkeuring van de Raad van Commissarissen en worden gepubliceerd in het governanceverslag. Aan deze eis van onafhankelijkheid is door alle leden voldaan.

Ook is in het reglement opgenomen hoe een commissaris moet handelen bij transacties met een (potentieel) tegenstrijdig belang. In 2012 is er geen melding gemaakt van een mogelijk tegenstrijdig belang.

De integriteitscode en de klokkenluiderregeling zijn in 2012 aangepast en vervolgens goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van woCom. In 2012 zijn geen meldingen ontvangen over mogelijke schending van de integriteitscode.

Someren, 28 mei 2013

Ir. W.G. Fijten
Voorzitter

F.P.W. Eliëns
Vice-voorzitter

Deel D: jaarverslag

Controleverklaring onafhankelijke accountant



Deel D. Controleverklaring onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Toezicht van Stichting woCom

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Deloitte.

2

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting woCom per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Eindhoven, 28 mei 2013
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend drs. C.H.L.J. Bergmans RA

Kenmerk: 3113378280-869/JR/HvdB

Deel E: Jaarverslag 2012

Jaarrekening



Deel E. Jaarrekening

Inhoud

1.	Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)	66
2.	Winst- en verliesrekening geconsolideerd	68
3.	Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)	69
4.	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	70
5.	Grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering	73
5.1	Immateriële vaste activa	73
5.2	Materiële vaste activa	73
5.3	Vastgoedbeleggingen	76
5.4	Financiële vaste activa	77
5.5	Voorraden	78
5.6	Onderhanden projecten	78
5.7	Vorderingen	78
5.8	Liquide middelen	79
5.9	Groepsvermogen	79
5.10	Egalisatierekeningen	79
5.11	Voorzieningen	79
5.12	Langlopende schulden	80
5.13	Kortlopende schulden	80
6.	Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening	81
6.1	Bedrijfsopbrengsten	82
6.2	Bedrijfslasten	83
6.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	84
6.4	Financiële baten en lasten	84
6.5	Resultaat deelneming	85
6.6	Belastingen	85
7.	Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht	86
8.	Toelichting geconsolideerde balans	87
8.1	Immateriële vaste activa	87
8.2	Materiële vaste activa	87
8.3	Vastgoedbeleggingen	89
8.4	Financiële vaste activa	90

Inhoud (vervolg)

8.5	Vorraden	91
8.6	Onderhanden projecten	92
8.7	Vorderingen	92
8.8	Liquide middelen	93
8.9	Groepsvermogen	93
8.10	Egalisatierekeningen	93
8.11	Voorzieningen	94
8.12	Langlopende schulden	95
8.13	Kortlopende schulden	96
8.14	Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen	97
9.	Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening	101
9.1	Bedrijfsopbrengsten	101
9.2	Bedrijfslasten	102
9.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	104
9.4	Financiële baten en lasten	104
9.5	Resultaat deelneming	104
9.6	Belastingen	104
10.	Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht	105
11.	Balans enkelvoudig (na resultaatbestemming)	106
12.	Winst- en verliesrekening enkelvoudig	108
13.	Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)	109
14.	Toelichting enkelvoudige jaarrekening	110
14.1	Algemeen	110
14.2	Toelichting specifieke balansposten	110
15.	Overige toelichtingen	112
15.1	Bestuurders en commissarissen	112
15.2	Verklaring van directie en de Raad van Commissarissen	114
15.3	Overige gegevens	115
15.4	woCom in cijfers	116
15.4	woCom in cijfers (vervolg)	117
15.5	Berekeningswijze financiële kengetallen	118
15.6	Lijst met afkortingen	119

1. Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Ref.	ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
	Vaste activa		
8.1	Immateriële vaste activa		
8.1.1	Bouwrecht	11.574	0
8.2	Materiële vaste activa		
8.2.1	Sociaal vastgoed in exploitatie	300.109	286.422
8.2.2	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.574	1.691
8.2.3	Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie	4.948	4.979
		306.631	293.092
8.3	Vastgoedbeleggingen		
8.3.1	Commercieel vastgoed in exploitatie	15.431	15.323
8.3.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	40.046	45.986
		55.477	61.309
8.4	Financiële vaste activa		
8.4.1	Effecten	4.500	5.000
8.4.2	Leningen u/g	5.000	5.000
8.4.3	BWS-subsidies	95	129
8.4.4	Deelnemingen	1.554	2.013
8.4.5	Belastinglatentie	752	805
		11.901	12.947
	Totaal vaste activa	385.583	367.348
	Vlottende activa		
8.5	Vorraden	1.232	1.415
8.6	Onderhanden projecten	1.558	152
8.7	Vorderingen		
8.7.1	Huurdebiteuren	363	466
8.7.2	Gemeenten	106	65
8.7.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	586
8.7.4	Overige vorderingen	763	16.067
8.7.5	Overlopende activa	577	763
		1.830	17.947
8.8	Liquide middelen	15.276	21.038
	Totaal vlottende activa	19.896	40.552
	TOTAAL ACTIVA	405.479	407.900
	Nog te ontvangen geldleningen	0	0

Bedragen x € 1.000

Ref.	PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
8.9	Groepsvermogen		
8.9.1	Eigen vermogen	88.150	61.215
8.10	Egalisatierekeningen		
8.10.1	Te egaliseren BWS-subsidies	95	129
8.11	Voorzieningen		
8.11.1	Voorziening onrendabele investeringen	18.927	30.726
8.11.2	Voorziening deelnemingen	0	125
8.11.3	Voorziening reorganisatie	0	1.025
8.11.4	Voorziening garantieverplichtingen	596	0
		19.523	31.876
8.12	Langlopende schulden		
8.12.1	Leningen overheid	2.434	2.516
8.12.2	Leningen kredietinstellingen	237.592	244.523
8.12.3	Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	41.117	45.986
		281.143	293.025
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden		388.911	386.245
8.13	Kortlopende schulden		
8.13.1	Schulden aan leveranciers	2.968	3.035
8.13.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	959	744
8.13.3	Overige schulden	810	564
8.13.4	Overlopende passiva	11.831	17.312
		16.568	21.655
Totaal kortlopende schulden		16.568	21.655
TOTAAL PASSIVA		405.479	407.900
Nog te ontvangen geldleningen		0	0

2. Winst- en verliesrekening geconsolideerd

Bedragen x € 1.000

Ref.	Omschrijving	2012	2011
9.1	Bedrijfsopbrengsten		
9.1.1	Huren	36.262	35.643
9.1.2	Vergoedingen servicecontracten	707	668
9.1.3	Overheidsbijdragen	87	110
9.1.4	Verkoop onroerende goederen	9.086	6.309
9.1.5	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	547	656
9.1.6	Overige bedrijfsopbrengsten	285	1.412
	Totaal bedrijfsopbrengsten	46.974	44.798
9.2	Bedrijfslasten		
9.2.1	Afschrijvingen materiële vaste activa	11.367	10.883
9.2.2	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-4.960	1.406
9.2.3	Lonen en salarissen	3.103	3.587
9.2.4	Sociale lasten	504	536
9.2.5	Pensioenlasten	593	698
9.2.6	Lasten onderhoud	9.142	9.323
9.2.7	Lasten leefbaarheid	248	381
9.2.8	Kosten uitbesteed werk	3.659	1.898
9.2.9	Lasten servicecontracten	697	668
9.2.10	Overige bedrijfslasten	5.245	7.105
	Totaal bedrijfslasten	29.598	36.485
	Bedrijfsresultaat	17.376	8.313
9.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.927	0
9.4	Financiële baten en lasten		
9.4.1	Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen	-1.209	0
9.4.2	Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren	283	283
9.4.3	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.622	2.239
9.4.4	Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.481	-11.366
	Totaal financiële baten en lasten	-10.785	-8.844
	Resultaat voor belastingen	4.664	-531
9.5	Resultaat deelneming	-297	-1.102
9.6	Belastingen	446	305
	Resultaat na belastingen	4.813	-1.328

3. Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	Omschrijving	2012	2011
1.	OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	Huren	36.193	35.430
	Vergoedingen servicecontracten	707	639
	Overheidsbijdragen	91	110
	Rente ontvangsten	1.129	1.397
	Overige bedrijfsopbrengsten	189	2.695
	Totaal ontvangsten	38.309	40.271
	Rente betalingen	11.639	10.820
	Lasten onderhoud	8.087	9.759
	Lasten leefbaarheid	248	381
	Lonen en salarissen	3.105	3.587
	Sociale lasten	465	545
	Pensioenlasten	579	691
	Lasten servicecontracten	694	639
	Overige bedrijfslasten	5.814	5.742
	Belastingen	-1.050	490
	Aandeel uitgaven vastgoed	0	-1.640
	Totaal uitgaven	29.581	31.014
	Kasstroom uit operationele activiteiten	8.728	9.257
2.	(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	Materiële Vaste Activa		
	Ontvangsten uit verkopen bestaande huurwoningen	8.457	5.858
	Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	5.526	1.898
	Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-2.085	-746
	Investerings nieuwbouw	-12.825	-12.187
	Investerings bestaand bezit incl. bedrijfsmiddelen	-804	-869
	Financiële Vaste Activa		
	Deelnemingen	-23	-103
	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.754	-6.149
3.	FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
	Nieuwe leningen	0	10.000
	Aflossingen leningen	-12.736	-958
	Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-12.736	9.042
	Totaal jaarlijkse kasstroom	-5.762	12.150
	<i>Verloop geldmiddelen</i>		
	Saldo begin verslagjaar	21.038	8.888
	Totaal jaarlijkse kasstromen	-5.762	12.150
	Saldo einde verslagjaar	15.276	21.038

4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012. Alle vermelde bedragen zijn in € 1.000,- opgenomen, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting woCom, statutair gevestigd en kantoor houdende op het adres Witvrouwenbergweg 2 in Someren, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken, dorpen en steden.

Fiscale eenheid

Stichting woCom vormt per 1 januari 2008 met haar 100% dochtermaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Stichting woCom is hiervan het groepshoofd.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting woCom zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting woCom.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. De resultaten van afgestote deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage
woCom Holding	Someren	100%
woCom Parkeergarages B.V.	Someren	100%
woCom diensten B.V.	Someren	100%
woCom Projectontwikkeling B.V.	Someren	100%
woCom Projecten B.V.	Someren	100%
woCom Centrumplan Leende B.V.	Someren	100%
woCom Brandevoort B.V.	Someren	100%
woCom Brandevoort II B.V. (vanaf 1-12-2012)	Someren	100%
V.O.F. woCom Brandevoort (vanaf 1-12-2012)	Someren	100%

De overige te vermelden gegevens van niet-geconsolideerde deelnemingen betreffen:

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage
V.O.F. woCom Brandevoort (tot 1-12-2012)	Someren	50,0%
V.O.F. Centrumplan Leende	Someren	33,3%
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Helmond	25,0%

Deze verbindingen worden niet meegeconsolideerd omdat er géén sprake is van een overheersende zeggenschap en géén centrale leiding wordt gevoerd.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt rekening gehouden met het effect van de lopende rente.

Indien financiële derivaten echter voor hedge accounting in aanmerking komen en hedge accounting wordt toegepast, is de verwerking van deze winst of verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Stichting woCom past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Kostprijs-hedge-accounting

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffektieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffektieve deel worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit wordt Burgerlijk Wetboek, boek 2, titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting woCom past deze herziene Richtlijn vanaf jaarverslaggeving 2011 toe.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Burgerlijk Wetboek, boek 2, titel 9 en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5. Grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering

5.1 Immateriële vaste activa

5.1.1 Bouwrecht

De Bouwrechten worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met indien van toepassing zijnde bijzondere waardeverminderingen.

V.O.F. woCom Brandevoort heeft de aangekochte gronden, in het plangebied Brandevoort II, tegen een vast bedrag per m2 geleverd aan de gemeente Helmond. Hierdoor krijgt de V.O.F. een recht tot koop op bouwgronden in het plangebied. Het verschil tussen aankoopkosten van de grond en de ontvangen opbrengst van de gemeente is verantwoord als aankooprecht voor de aan te kopen bouwgronden.

5.2 Materiële vaste activa

5.2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor Toegelaten Instellingen.

Het beleid van Stichting woCom is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Stichting woCom zich als vastgoedbeheerder en is de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de realiseerbare waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De realiseerbare waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De te betalen vennootschapsbelasting en saneringssteun maken géén onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting 2013-2017. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
discontovoet	5,25%	5,25%
variabele lasten (algemene beheerkosten excl.verhuurdersheffing)	€ 908	€ 907
variabele lasten (overige bedrijfslasten)	€ 283	€ 262
dagelijks onderhoud (reparaties en mutaties)	€ 398	€ 427
leefbaarheid	€ 32	€ 51
planmatig onderhoud	basis MJOB	basis MJOB
exploitatieuur	50 jaar	50 jaar
minimale restant levensduur	15 jaar	15 jaar

NB. Voor garages, winkels en andere niet-woningen hanteert Stichting woCom ¼ norm per eenheid.

Stijgingspercentage van de inflatie

De cijfers uit het Centraal Economisch Plan 2012 van het Centraal Planbureau zijn aangehouden, te weten voor respectievelijk 2013, 2014, 2015 en 2016 en verder 1,75, 2,00, 2,25 en 2,00%.

Stijgingspercentage van de huren

Voor de eerste vier jaar wordt uitgegaan van 1,0% huurverhoging op de inflatie en 0,5% huurharmonisatie en voor jaar 5 en latere jaren is de stijging vastgesteld op 0,5% op de inflatie. Dit laatste is bedoeld om de extra lasten als gevolg van de verhuurdersheffing op te kunnen vangen.

Percentage van de jaarlijkse huurderving

De cijfers uit de begroting 2013-2017 zijn aangehouden, te weten voor respectievelijk 2013, 2014, 2015, 2016 en 2017 en verder 1,45, 1,40, 1,30, 1,20 en 1,10%.

Stijgingspercentage van de onderhoudskosten

Het stijgingspercentage is 1,00% op de inflatie conform het uitgangspunt van het WSW (uitgangspunt gelijk aan vorig jaar).

Stijgingspercentage van de lasten

Het stijgingspercentage is 1,00% op de inflatie conform het uitgangspunt van het WSW (uitgangspunt gelijk aan vorig jaar).

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen. Voor de eerste vijf jaar wordt uitgegaan van in totaal 250 woningverkopen tegen een verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van € 144.175,- per woning.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht in de herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugnemering nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord.
- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

5.2.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Er wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangehouden wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

5.2.3 Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, worden de rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

5.3 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waarde-stijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als commercieel vastgoed in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

5.3.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande contracten en door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat, en gebruikmakend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt (Discounted Cash Flow methode, DCF-methode).

5.3.2 Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. Vastgoed verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van vastgoed verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

De mogelijke per saldo toename van de terugkoopverplichting ten opzichte van de bij overdracht ontstane verplichting wordt geactiveerd, een per saldo afname wordt als resultaat verantwoord.

5.4 Financiële vaste activa

5.4.1 Effecten

De effecten worden gewaardeerd tegen de aankoop- of verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

5.4.2 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdend met mogelijk duurzame waardeverminderingen. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de vlottende activa.

5.4.3 Te vorderen BWS-subsidies

Deze zijn opgenomen tegen de contante waarde onder aftrek van de in het lopend verslagjaar vrijvallende subsidietermijnen voor de in exploitatie zijnde materiële vaste activa, welke gebouwd zijn onder de toepassing van de BWS-regeling. De contante waarde is gebaseerd op de ter zake van de budgetbeherende instanties ontvangen subsidiebeschikkingen. Op de vorderingen wordt vanaf de gemiddelde bewoningsdatum rente bijgeschreven gebaseerd op het subsidierendementspercentage, zoals de budgetbeherende instantie dit heeft vastgesteld.

5.4.4 Deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting woCom.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Stichting woCom geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Stichting woCom ten behoeve van deze deelnemingen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

5.4.5 Belastinglatentie

De belastinglatentie is gewaardeerd tegen contante waarde. Bij het bepalen van de contante waarde is een disconteringsvoet van 4,03% gebruikt. De belastinglatentie ontstaat door verschillen tussen fiscale en commerciële waarderingsvoorschriften. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting woCom, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa en verplichtingen. Voor alle belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij anders vermeld in de toelichting op de balans. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse

verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

5.5 Voorraden

De voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

De voorraad grondposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.6 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten (onroerende zaken verkocht in aanbouw) in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht, is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst- en verliesrekening verwerkt in de post "verkoop onroerende goederen" zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de post "kosten uitbesteed werk" in de winst- en verliesrekening.

5.7 Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid, welke statisch is bepaald.

5.8 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.9 Groepsvermogen

5.9.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is opgenomen tegen nominale waarde.

5.10 Egalisatierekeningen

5.10.1 Te egaliseren BWS-subsidies

Onder de post 'Te egaliseren BWS-subsidies' zijn de in totaal te ontvangen bijdragen verantwoord zoals deze eveneens zijn verantwoord onder de financiële vaste activa bij de balanspost 'Te vorderen BWS-subsidies'.

De vrijgevallen jaartermijnen worden enerzijds op de financiële vaste activa afgeboekt en anderzijds op de egalisatierekening. De vrijval van de subsidie (jaarbedragen) ten laste van de egalisatierekening wordt ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.11 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat.

Verwerking verplichtingen: In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering heeft plaatsgevonden.

5.11.1 Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

5.11.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de vennootschap ten behoeve van deelnemingen.

5.11.3 Voorziening reorganisatie

Deze voorziening heeft betrekking op kosten in verband met de reorganisatie van activiteiten en wordt gevormd indien voor Stichting woCom een feitelijke of juridische verplichting is ontstaan.

5.11.4 Voorziening garantieverplichtingen

Stichting woCom staat garant voor een lening van € 0,4 miljoen, welke is aangevraagd door stichting Low Cost Housing voor de bouw van woningen voor verplegend personeel in Lelydorp, halverwege het vliegveld Zanderij en Paramaribo. De looptijd van deze garantstelling heeft een looptijd van 10 jaar (tot en met 2017). De stichting Low Cost Housing is de afgelopen drie jaar haar betalingsverplichting niet nagekomen, waardoor woCom zich genoodzaakt ziet een voorziening te vormen voor de gehele verplichting.

5.12 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.13 Kortlopende schulden

Deze posten zijn opgenomen tegen de nominale waarde.

6. Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, rechten en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

6.1 Bedrijfsopbrengsten

6.1.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3 % (2011: 1,3%). De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit de huurcontracten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

6.1.2 Vergoedingen servicecontracten

Vergoedingen servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.1.3 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:
vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen, is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

6.1.4 Verkoop onroerende goederen

De post "verkoop onroerende goederen" betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (Projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post "langlopende schulden, terugkoopverplichtingen VOV woningen" en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

6.1.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

6.1.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder anderen de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

6.2 Bedrijfslasten

6.2.1 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

De afschrijvingen sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

6.2.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

6.2.3 Lonen en salarissen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

6.2.4 Sociale lasten

Zie hierboven.

6.2.5 Pensioenlasten

Wocom heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Het bedrijfstakpensioenfonds houdt toezicht op de risico's op een overkoepelende wijze, niet per bedrijf of werknemer, en is onderworpen aan de regelgeving van De Nederlandse Bank, de toezichthouder op de pensioenfondsen in Nederland. Volgens de wet (de Nederlandse Pensioenwet), moet een bedrijfstakpensioenfonds worden getoetst aan specifieke criteria, met inbegrip van de dekkingsgraad van het pensioenfonds. Deze dekkingsgraad moet minimaal 105 zijn. Elke onderneming die deelneemt in het bedrijfstakpensioenfonds betaalt dezelfde premie die is berekend als een percentage van de totale pensioengrondslag. De premie kan jaarlijks fluctueren op basis van de dekkingsgraad van het pensioenfonds. De dekkingsgraad per 31 december 2012 bedroeg 106% (ultimo 2011: 101%).

De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Ultimo 2012 (en 2011) bestaan er, naast de betaling van de jaarlijkse pensioenpremies, geen pensioenvorderingen en geen pensioenverplichtingen voor de onderneming.

6.2.6 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de "niet uit de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Het klachten- en mutatieonderhoud bestaat uitsluitend uit kosten van derden. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

6.2.7 Lasten leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke en sociale ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de buurtbeheerders opgenomen bij de kostenposten "lonen en salarissen" en "sociale lasten".

6.2.8 Kosten uitbesteed werk

Alle uitgaven van uitgevoerde werkzaamheden voor verkochte koopwoningen, die ten laste van het verslagjaar komen, worden hieronder verantwoord.

6.2.9 Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

6.2.10 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

6.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

6.4 Financiële baten en lasten

6.4.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

Waardeveranderingen van effecten, beleggingen en andere verplichtingen.

6.4.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

Opbrengsten van effecten, beleggingen en andere vorderingen die tot de FVA behoren.

6.4.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

6.4.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

6.5 Resultaat deelneming

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting woCom geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

6.6 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2).

WoCom heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2012 en het fiscale resultaat 2012 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

7. Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen en (betaald en ontvangen) interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

8. Toelichting geconsolideerde balans

8.1 Immateriële vaste activa

Bouwrecht	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari	0	0
Bij: Aankopen	2.750	0
Bij: Mee consolidatie VOF woCom Brandevoort	8.736	0
Bij: Overige verstrekkingen	9	0
Af: Aflossing uit verkopen	-305	0
Subtotaal	11.190	0
Bij: Rentebijschrijving	384	0
Stand per 31 december	11.574	0

Het bouwrecht van € 11.574K is na aftrek van een bedrag van € 4.000K inzake cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen.

8.2 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

Omschrijving	Sociaal vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	Sociaal ten dienste van exploitatie	Totaal
Verkrijgingsprijzen	324.331	11.130	12.327	347.788
Cum. herwaardering	19.545	0	0	19.545
Cum. afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-57.454	-9.439	-7.348	-74.241
Boekwaarden per 1 januari	286.422	1.691	4.979	293.092
Mutaties				
Investeringskosten	0	9.209	1.142	10.351
Stichtingskosten in exploitatie genomen	10.661	-10.218	0	443
Onrendabele top in exploitatie genomen	-4.371	4.164		-207
Desinvesteringen verkoop	-1.762	0	0	-1.762
Desinvesteringen sloop	-2.748	0	0	-2.748
Herrubricering	-1.244	0		-1.244
Herwaardering	23.345	0	0	23.345
Afschrijvingen	-10.194	0	-1.173	-11.367
Waardeveranderingen	0	-3.272	0	-3.272
Totaal mutaties	13.687	-117	-31	13.539
Verkrijgingsprijzen	330.541	11.859	13.468	355.868
Cum. herwaardering	36.149	0	0	36.149
Cum. afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-66.581	-10.285	-8.520	-85.386
Boekwaarden per 31 december	300.109	1.574	4.948	306.631

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Sociaal vastgoed in exploitatie

Grond	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfswaarde ^{*)}	restant levensduur	Lineair

^{*)} Onder bedrijfswaarde wordt verstaan, casco, installaties en inrichting. De installaties en inrichting vallen onder het 10%-criterium en worden derhalve niet als separate component onderkend.

Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie

Kantoorgebouw	40 jaar	Lineair
Installaties	15 jaar	Lineair
Kantoorinventaris	10 jaar	Lineair
Automatiseringsapparatuur	5 jaar	Lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	Lineair

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 1.140 aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,51%.

In de post "sociaal vastgoed in exploitatie" zijn 6.657 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.007.053. Deze waarde is onder voorbehoud in verband met lopende bezwaarschriften.

Met de verzekeringsmaatschappij is voor de premiebetaling een normbedrag per woning overeengekomen, waarbij er is afgesproken dat de woning nimmer is onderverzekerd. De overige (bijzondere) verhuureenheden zijn verzekerd tegen een gezamenlijke verzekerde waarde van € 50.646. Het betreft verzorgingshuis Sonnehove in Someren (€ 20.327), verzorgingshuis De Lisse in Asten (€ 14.379), oud Bartholomeus in Asten (€ 5.172), een dorps huis in Heeze (€ 5.000), diverse garages (€ 2.613), standplaatsen en woonwagens Someren (€ 1.433), een hospice in Helmond (€ 985), een WKO gebouw aan de Berkelmanspad in Heeze (€ 400), kamers Someren (€ 196) en gemeenschappelijke ruimten (€ 141).

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa. Deze zijn opgenomen in de toelichting "niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen".

De verkrijgingsprijs bij aanvang in exploitatie van het sociaal vastgoed bedraagt € 330.541.

De cumulatieve som van de herwaardering bedraagt per balansdatum € 36.149 (zijnde een positieve herwaardering van € 105.663 minus een negatieve herwaardering van € 69.514).

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 250 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt de eerstkomende vijf jaar. Naar verwachting zullen 50 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 7.209.

De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 1.425.

8.3 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

Omschrijving	Commercieel vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Verkrijgingsprijzen	38.350	0	45.986	84.336
Cum. herwaardering	0	0	0	0
Cum. overige waardeveranderingen	-23.027	0	0	-23.027
Boekwaarden per 1 januari	15.323	0	45.986	61.309
Mutaties				
Investeringskosten	0	317	1.033	1.350
Stichtingskosten in exploitatie genomen	317	-317	-147	-147
Onrendabele top in exploitatie genomen	-30	30	0	0
Desinvesteringen verkoop	-579	0	-1.429	-2.008
Desinvesteringen sloop	12	0	0	12
Herrubricering	1.244	0	0	1.244
Herwaardering	0	0	0	0
Waardeveranderingen	-856	-30	-5.397	-6.283
Totaal mutaties	108	0	-5.940	-5.832
Verkrijgingsprijzen	36.980	0	45.443	82.423
Cum. herwaardering	0	0	0	0
Cum. overige waardeveranderingen	-21.549	0	-5.397	-26.946
Boekwaarden per 31 december	15.431	0	40.046	55.477

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2012 € 19.772.

In de post commercieel vastgoed zijn 378 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze woningen bedraagt € 30.637.

Deze waarde is onder voorbehoud in verband met lopende bezwaarschriften.

Met de verzekeringsmaatschappij is voor de premiebetaling een normbedrag per woning overeengekomen, waarbij er is afgesproken dat de woning nimmer is onderverzekerd. De overige (bijzondere) verhuureenheden zijn verzekerd tegen een gezamenlijke verzekerde waarde van € 1.864. Het betreft winkelruimten in Helmond (€ 596), kantoorruimten in Asten (€ 378) en een winkelruimte in Sterksel (€ 890).

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen, waarbij hypothecaire zekerheden zijn afgegeven.

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 303 woningen verkocht onder voorwaarden (307 woningen in 2011).

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 25% en een terugkoopverplichting door Stichting woCom. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopcomfort" principe, waarbij geldt dat er sprake is van géén korting en een terugkoopverplichting door Stichting woCom.

8.4 Financiële vaste activa

8.4.1 Effecten

	31-12-2012	31-12-2011
Nominale waarde WoonInvesteringsFonds	5.000	5.000
Bij: rentebijschrijving 2012	113	0
Af: afwaardering	-613	0
Saldo einde verslagjaar	4.500	5.000

Stichting woCom neemt deel aan een achtergestelde obligatielening van het WoonInvesteringsFonds (WIF) met onbepaalde looptijd en een rendement van 2,25%. Vanwege de financiële situatie van het WIF is besloten tot een afwaardering van de nominale waarde met 10%.

8.4.2 Leningen u/g

Stichting Studentenhuisvesting Utrecht	5.000	5.000
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	265	270
Subtotaal	5.265	5.270
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-265	-270
Saldo einde verslagjaar	5.000	5.000

De lening aan Stichting Studentenhuisvesting Utrecht is afgesloten met een WSW-borging, heeft een looptijd van 10 jaar en een rendement van 3,18% (aflossing ineens op de einddatum 2 januari 2017).

De lening aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer Helmond B.V. (€ 270) bestaat feitelijk uit twee leningen (hoofdsom € 50 en € 237,5) met een looptijd van 30 jaar en een rendement van 4% (eind-data 17 december 2037 en 11 november 2038).

De schuldrestanten van de leningen aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer Helmond B.V. zijn geheel voorzien middels een in 2009 gecreëerde voorziening op basis van een risico van oninbaarheid.

8.4.3 Te vorderen BWS-subsidies

Vordering BWS-subsidies begin verslagjaar	129	170
In het verslagjaar vrijgefallen aanspraken BWS	-34	-41
Saldo einde verslagjaar	95	129

8.4.4 Deelnemingen

Totaal deelnemingen	1.554	2.013
----------------------------	--------------	--------------

Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende:

Stand begin verslagjaar	2.008	2.885
Kapitaalstorting(en)	23	103
Rente	40	95
Resultaat deelneming	-522	-1.075
Stand einde verslagjaar	1.549	2.008

Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.

Stand begin verslagjaar	5	5
Resultaat deelneming	0	0
Stand einde verslagjaar	5	5

8.4.5 Belastinglatentie

	31-12-2012	31-12-2011
Saldo begin verslagjaar	805	859
Gevormde latentie	-53	-54
Saldo einde verslagjaar	752	805

Specificatie belastinglatentie als gevolg van waarderingsverschillen:

Waardering	Bedrijfsecon.	Fiscaal	Vershil	Latentie
BWS subsidies	95	111	16	5
Leningen o/g	240.026	244.830	-4.804	747
				752

8.5 Voorraden

De voorraden worden uitsplitst in:

Voorraad grond	453	544
Voorraad niet verkochte koopwoningen	779	871
Saldo einde verslagjaar	1.232	1.415

In de voorraden is geen bedrag begrepen inzake geactiveerde uitgaven voor nog niet verrichte prestaties.

Specificatie voorraad grond

Asten	Floralaan	20	20
Cranendonck	't Stepke	55	55
	Boschakkers	76	73
Helmond	Combicentrum	302	309
	Kop van West, fase 2	0	87
		453	544

Specificatie voorraad niet verkochte koopwoningen

Asten	De Beijerd (nieuwbouw)	-49	125
	Strohuls 79 (terugkoop)	0	195
	Strohuls 105 (terugkoop)	227	0
	Strohuls 107 (terugkoop)	0	230
Cranendonck	Europalaan Noord 41 A (terugkoop)	144	0
	Europalaan Noord 43 (terugkoop)	142	0
Helmond	De Wieken 15 (terugkoop)	0	164
	Mierloseweg 118j (terugkoop)	0	157
	Laathoeve 85 (nieuwbouw Stepekol Zuid)	149	0
Someren	Dagpauwoog 77 (terugkoop)	166	0
		779	871

8.6 Onderhanden projecten

	31-12-2012	31-12-2011
Onderhanden projecten in opdracht van derden	1.886	1.013
Totaal ontvangen voorschotten	-328	-861
Boekwaarde per 31 december	1.558	152

In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 3.680 (2011: € 1.898) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord.

Door opdrachtgevers is geen bedrag ingehouden op de gedeclareerde termijnen, omdat Stichting woCom formeel niet in gebreke is gesteld.

In de onderhanden projecten is geen bedrag begrepen inzake geactiveerde uitgaven voor nog niet verrichte prestaties.

Specificatie onderhanden projecten

Helmond	De Veste, blok 21	709	0
	De Veste, blok 22	373	0
	De Buitens, Stepekolk Noord	255	0
	De Buitens, Stepekolk Zuid	56	152
	Blok 23	57	0
	Blok 24	56	0
	Blok 25	52	0
		1.558	15

8.7 Vorderingen

8.7.1 Huurdebiteuren:

Huurachterstand en overige vorderingen	328	577
Betalingsregelingen en schuldsaneringen	151	118
Subtotaal huurdebiteuren	479	695
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-116	-229
Saldo einde verslagjaar	363	466

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2012 is 1,29% van de netto jaar huur (eind 2011: 1,91%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:

Saldo begin verslagjaar	229	367
Dotatie ten laste van de exploitatie	229	160
Afgeboekte oninbare posten	-342	-298
Saldo einde verslagjaar	116	229

8.7.2 Gemeenten

Asten	25	31
Cranendonck	60	8
Heeze-Leende	10	9
Helmond	7	14
Someren	4	3
Saldo einde verslagjaar	106	65

8.7.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	586
---	-----------	------------

8.7.4 Overige vorderingen

	31-12-2012	31-12-2011
V.O.F. woCom Brandevoort	0	15.570
V.O.F. Centrumplan Leende	93	91
Kopers nieuwbouw koopwoningen	579	101
Verzekeringsmaatschappij(en)	0	224
Personeel	3	9
Subsidies en/of bijdragen projecten	19	0
Diversen	69	72
Saldo einde verslagjaar	763	16.067

8.7.5 Overlopende activa

Nog niet vervallen rente	319	366
Nog niet vervallen BWS-subsidies	18	19
Lasten onderhoud	7	246
Vooruitbetaalde facturen	36	29
Licentievergoedingen	168	15
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	14	0
Overige transitorische posten	15	88
Saldo einde verslagjaar	577	763

8.8 Liquide middelen

Direct opvraagbaar kas	0	1
Direct opvraagbaar bank	3.276	390
Spaarrekeningen	12.000	16.647
Deposito kort	0	4.000
Saldo einde verslagjaar	15.276	21.038

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van woCom.

8.9 Groepsvermogen

8.9.1 Eigen vermogen

Saldo begin verslagjaar	61.215	34.546
Herwaardering parkeergarages	0	-1.412
Herwaardering vastgoed	22.122	29.409
Jaarresultaat	4.813	-1.328
Saldo einde verslagjaar	88.150	61.215

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

8.10 Egalisatierekeningen

8.10.1 Te egaliseren BWS-subsidies

Saldo begin verslagjaar	129	170
In het verslagjaar vrijgevallen aanspraken BWS	-34	-41
Saldo einde verslagjaar	95	129

Deze post betreft de egalisatie van de te vorderen BWS-subsidies, welke overwegend langlopend van aard zijn, zoals deze zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

8.11 Voorzieningen

8.11.1 Voorziening onrendabele investeringen

	31-12-2012	31-12-2011
Saldo begin verslagjaar	30.726	37.713
Dotaties	1.197	9.294
Vrijval	-5.609	-10.142
Onttrekkingen	-7.387	-6.139
Saldo einde verslagjaar	18.927	30.726

Voorziene nadelige resultaten (onrendabele toppen) op bouwprojecten worden op het moment dat de maatschappelijke verplichting is aangegaan in een voorziening ondergebracht. Hieronder worden juridische, tevens feitelijk aangegane verplichtingen verstaan. De voorziening voor onrendabele investeringen is overwegend langlopend van aard.

8.11.2 Voorziening deelnemingen

Saldo begin verslagjaar	125	98
Resultaat deelneming V.O.F. woCom Brandevoort	-125	27
Saldo einde verslagjaar	0	125

8.11.3 Voorziening reorganisatie

Saldo begin verslagjaar	1.025	0
Dotatie / onttrekking	-1.025	1.025
Saldo einde verslagjaar	0	1.025

8.11.4 Voorziening garantieverplichtingen

Saldo begin verslagjaar	0	0
Dotatie / onttrekking	596	0
Saldo einde verslagjaar	596	0

Stichting woCom staat garant voor een lening van € 0,4 miljoen, welke is aangevraagd door stichting Low Cost Housing voor de bouw van woningen voor verplegend personeel in Lelydorp, halverwege het vliegveld Zanderij en Paramaribo. De looptijd van deze garantstelling heeft een looptijd van 10 jaar (tot en met 2017). De rente en aflossing van de jaren 2010 t/m 2012 zijn nog niet voldaan. Zowel de rente als de incassokosten zijn opgenomen in de voorziening.

Volgens de Woningwet mogen Nederlandse corporaties niet investeren in buitenlandse projecten. In 2005 heeft het Ministerie van VROM echter een wettelijke regeling goedgekeurd die het voor A-corporaties mogelijk maakt om jaarlijks garant te staan voor de rente en aflossing van de gegarandeerde lening (voor een bedrag van maximaal 0,03 procent van het balanstotaal), zogenaamd een DIGH-lening (Dutch International Guarantees for Housing).

De financiering loopt altijd in overleg met de betrokken overheden en valt vaak binnen bestaande ontwikkelingsprojecten en intentieverklaringen die Nederlandse ministeries hebben vastgesteld.

8.12 Langlopende schulden

Omschrijving	Stand per 31 december 2012	Aflossingsverplichting 2013	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	2.434	82	0	2.434
Leningen kredietinstellingen	237.592	5.811	41.849	195.743
Terugkoopverplichting VOV	41.117	0	0	41.117
	281.143	5.893	41.849	239.294

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de post "kortlopende schulden, overlopende passiva".

De gemiddelde rentevoet van de lopende leningen ultimo 2012 is 4,45% (2011: 4,35%).

Van de lening portefeuille zijn twee leningen door de gemeente Helmond gegarandeerd. Eén lening van de BNG is niet geborgd en de overige 33 leningen zijn gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De contante waarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2012, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, is € 232,0 miljoen. Bij de berekening is een rentevoet van 5,25% gehanteerd, zoals door het WSW is vastgesteld.

In de periode 2013-2017 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddelde rentepercentage	Schuldrestant 31-12-2012
2013	6	4,35	4.808
2014	1	2,20	3.041
2015	0	0	0
2016	1	3,74	16.000
2017	2	4,10	18.000
Totaal	10	3,90	41.849

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 3,90%.

8.12.1 Leningen overheid

	31-12-2012	31-12-2011
Totaal leningen begin verslagjaar	2.594	2.666
Aflossingen huidig verslagjaar	-78	-72
Subtotaal schuldrestant leningen	2.516	2.594
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-82	-78
Saldo einde verslagjaar	2.434	2.516

8.12.2 Leningen kredietinstellingen

Totaal leningen begin verslagjaar	256.061	246.947
Nieuwe leningen	0	10.000
Schuldrestanten afgeloste leningen	-1.120	0
Aflossingen huidig verslagjaar	-11.538	-886
Subtotaal schuldrestant leningen	243.403	256.061
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-5.811	-11.538
Saldo einde verslagjaar	237.592	244.523

Voor de financiering van in het verleden gedane investeringen, welke niet vallen onder de borging van het WSW, is in 2010 een vaste geldlening aangetrokken van € 20 miljoen, waarvan in 2012 € 1,12 miljoen is afgelost vanwege de verkoop van 2 commerciële ruimten. De geldlening is verstrekt op basis van hypothecaire zekerheid met als onderpand:

- 11 appartementen in Haeghesteyn te Helmond;
- 27 appartementen in Brandevoort (blok 16) te Helmond;
- 44 appartementen in Brandevoort (blok 15) te Helmond;
- 12 appartementen in Brandevoort (Einzelsite) te Helmond en
- een parkeerkelder specifiek voor de appartementen en waarin 11 vrij verhuurbare parkeerplaatsen.

De financiering is tot stand gekomen in overleg met het WSW.

8.12.3 Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	31-12-2012	31-12-2011
Saldo begin verslagjaar	45.986	40.630
Verkochte woningen in verslagjaar	1.033	5.372
Subtotaal	47.019	46.002
Afname terugkoopverplichting	-1.576	-16
Waardeveranderingen	-4.326	0
Saldo einde verslagjaar	41.117	45.986

De voorziening betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 303 woningen, waarvan 137 huurwoningen uit het bestaand bezit en 166 nieuwbouwwoningen.

Koopgarant

In 2012 zijn 8 woningen onder Koopgarant verkocht (2011: 51 woningen). In de Koopgarant-regeling verleent de corporatie een korting op de verkoopprijs en is de koper bij doorverkoop verplicht de woning als eerste aan de corporatie aan te bieden waarbij de corporatie verplicht is tot terugkoop (aanbied- en terugkoopplicht). In 2012 zijn 12 woningen teruggekocht. De corporatie en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

8.13 Kortlopende schulden

8.13.1 Schulden aan leveranciers

Saldo einde verslagjaar	2.968	3.035
-------------------------	--------------	--------------

8.13.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	736	558
Loonheffing	223	185
Premie ziekteverzuim	0	1
Saldo einde verslagjaar	959	744

8.13.3 Overige schulden

	31-12-2012	31-12-2011
Vooruit ontvangen huurbetalingen	246	181
Te verrekenen servicekosten/verrekeningen zorgcentra	142	142
Verlofrechten personeel	126	128
Waarborgsommen woningen	61	66
Rente/aflossing geldlening gemeente Heeze-Leende	121	0
Licentie Wals	43	0
Accountantskosten Audit 2012	39	0
Vooruit ontvangen subsidies en/of bijdragen projecten	0	43
Overige	32	4
Saldo einde verslagjaar	810	564

8.13.4 Overlopende passiva

Transitorische rente geldleningen	5.215	5.373
Aflossingsverplichting geldleningen	5.892	11.616
Huurtoeslag	206	201
Subsidie project Budel-Schoot	400	0
Overige posten	118	122
Saldo einde verslagjaar	11.831	17.312

8.14 Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

Contractueel is Stichting woCom verplicht om over het schuldrestant van de geborgde leningen (€ 229,0 miljoen) een obligo van 3,85% ofwel € 8,8 miljoen euro aan te houden ten behoeve van het WSW. Deze verplichting is voorwaardelijk.

De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend, is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Financiële instrumenten

Stichting woCom maakt gebruik van derivaten om het rente -en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting woCom met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2012 € 126 negatief (€ 247 negatief per 31-12-2011).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasury statuut van Stichting woCom staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasury statuut. In het statuut is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en defensief van aard zijn. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasury commissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben;
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggingen-, rente- en financieringsrisico's af te dekken;
- Slecht een beperkt aantal soorten derivaten zijn toegestaan, dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption;
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Hedge strategie

Risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Stichting woCom dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge instrumenten

Stichting woCom maakt gebruik van twee rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. De eerste Interest Rate Swap (IRS) is een payer Interest Rate Swap, waarbij Stichting woCom een vaste rente van 6,245% betaalt en 6 maands euribor-reuters ontvangt van de tegenpartij. De overeenkomst eindigt op 1 oktober 2013. De hoofdsom van de Interest Rate Swap bedraagt € 6,5 miljoen (nominale waarde). De tweede Interest Rate Swap is een receiver Interest Rate Swap, waarbij Stichting woCom een vaste rente van 4,31% ontvangt en 6 maands euribor-reuters betaald aan de tegenpartij. De overeenkomst van de receiver Interest Rate Swap eindigt op 1 oktober 2013. De hoofdsom van de Interest Rate Swap bedraagt € 6,5 miljoen (nominale waarde). Kortom de twee Interest Rate Swaps zijn twee tegengestelde instrumenten, het betreft een effectieve hedge en dekken elkaar onderling af.

Accounting

Het hedging instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Marktrisico

Stichting woCom beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Stichting woCom voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Stichting woCom loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting woCom risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurywet. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting woCom en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting woCom heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Reële waarde per categorie financiële derivaten:

1e Interest Rate Swap (IRS):

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is € 392 negatief per 31-12-2012 (€ 611 negatief per 31-12-2011). De boekwaarde per 31-12-2012 in de jaarrekening (balans) is € 0. Stichting woCom betaalt een vaste rente van 6,245% en ontvangt 6 maands euribor-reuters van de tegenpartij, de nominale waarde betreft € 6,5 miljoen. De overeenkomst eindigt op 1 oktober 2013.

2e Interest Rate Swap (IRS):

De marktwaarde van de receiver Interest Rate Swap is € 266 positief per 31-12-2012 (€ 364 positief per 31-12-2011). De boekwaarde per 31-12-2012 in de jaarrekening (balans) is € 0. Stichting woCom ontvangt een vaste rente van 4,31% en betaalt 6 maands euribor-reuters aan de tegenpartij, de nominale waarde betreft € 6,5 miljoen. De overeenkomst eindigt op 1 oktober 2013.

Stresstest derivaten peildatum 31 december 2012

Het CFV heeft een stresstest uitgevoerd bij corporaties met een derivatenportefeuille om een actueel inzicht te krijgen in het samenhangende liquiditeitsrisico, zowel bij individuele corporaties als de sector als geheel. Doordat de derivaten elkaar afdekken en woCom over voldoende liquide middelen beschikt is de uitkomst voldoende; woCom heeft voldoende liquiditeitsbuffer en andere zekerheden om een rentedaling van 1% of 2% op te vangen.

Pensioenen

Eind 2012 bedraagt de dekkinggraad van het SPW 106% (101% eind 2011). De Nederlandse Bank stelt een minimale dekkinggraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkinggraad van tenminste 120%.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat:

- a. de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en
- b. de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Aangegane verplichtingen Nieuwbouw

Eind 2012 bestaat er een aangegane verplichting van nieuwbouwprojecten in uitvoering voor een bedrag van € 7,5 miljoen inzake nog uit te voeren werkzaamheden.

Verplichting budget loopbaanontwikkeling

Het betreft een naar de toekomst (2014) gericht budget, toegekend aan de werknemers. Derhalve hoeft er geen voorziening ten laste van het resultaat te worden opgenomen. Voor Stichting woCom betekent dit eind 2012 een bedrag van € 166.

Het budget is opgebouwd uit, per medewerker, maximaal 5 maal het jaarlijks budget van € 900 bij een volledig dienstverband. Parttime werknemers hebben recht op een budget naar rato van hun parttime dienstverband, met een minimum van € 2.250 per 5 jaar.

Leasecontracten

Stichting woCom heeft voor één auto een operational leasecontract met een restant contractduur van 13 maanden. Dit contract kan als langlopende verplichtingen gezien worden. De restantverplichting van dit leasecontract tot einde contractduur is een bedrag van € 15.

Garantstelling

Stichting woCom te Someren stelt zich garant voor alle schulden uit hoofde van rechtshandelingen en het negatieve vermogen van woCom Holding B.V. te Someren. Deze toezegging vormt een zodanige regeling dat de nakoming van de verplichtingen van woCom Holding B.V. in geval van een tekort aan middelen wordt gewaarborgd door Stichting woCom. Deze aansprakelijkstelling geldt voor de duur van 1 jaar na afloop van het boekjaar 2012.

Aansprakelijkheidsverplichting V.O.F.

Stichting woCom is met betrekking tot haar belang van 33,3% in V.O.F. Centrumplan Leende hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze V.O.F. Dit is conform wettelijke bepalingen, waarbij ieder der beherende vennoten hoofdelijk aansprakelijk is voor het geheel van schulden van de vennootschap.

9. Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

9.1 Bedrijfsopbrengsten

9.1.1 Huren	2012	2011
Woningen en woongebouwen	36.573	35.803
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	485	580
Subtotaal huren	37.058	36.383
Huurderving wegens leegstand	-745	-692
Huurderving wegens incassokorting	-51	-48
Totaal huren	36.262	35.643

De mutatie in de huuropbrengsten is het gevolg van:

- Algemene huurverhoging per 1 juli 2012 met 2,3%;
- Huurstijging als gevolg van geriefverbetering en huurharmonisatie;
- Oplevering en verhuur van 57 nieuwe verhuureenheden;
- Aankoop en verhuur van 6 nieuwe verhuureenheden;
- Verkoop van 47 bestaande huurwoningen;
- Verkoop van 2 commerciële ruimten;
- Sloop van 121 verhuureenheden.

9.1.2 Vergoedingen servicecontracten

Ontvangen vergoedingen servicekosten	806	780
Te verrekenen servicekosten	-99	-112
Totaal vergoedingen servicecontracten	707	668

9.1.3 Overheidsbijdragen

Bijdragen BWS	87	75
Bijdragen woningaanpassingen	0	35
Totaal overheidsbijdragen	87	110

9.1.4 Verkoop onroerende goederen

Verkoopopbrengsten koopwoningen	3.680	1.898
Verkoopopbrengsten 2 commerciële ruimten	1.161	0
Verkoopopbrengsten huurwoningen *)	7.851	7.885
Verleende korting	-1.024	-1.842
Bedrijfswaarde verkopen	-2.322	-1.447
Verkoopkosten zoals taxatiekosten, advertentiekosten, posters e.d.	-260	-185
Totaal verkoop onroerende goederen	9.086	6.309

*) In 2012 zijn 47 huurwoningen verkocht (2011: 44 huurwoningen).

	2012	2011
9.1.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	547	656
9.1.6 Overige bedrijfsopbrengsten		
BTW teruggave uit hoofde van prorata regeling	90	1.160
Glas- en rioolfonds	133	132
Inschrijfgelden woningzoekenden	16	21
Vergoeding zendmasten	15	15
Administratieve fee deelnemingen	0	14
Ontwikkeling fee deelnemingen	0	46
Overige vergoedingen	31	24
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	285	1.412
9.2 Bedrijfslasten		
9.2.1 Afschrijvingen materiële vaste activa		
Afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie	10.194	10.016
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	1.173	867
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	11.367	10.883
9.2.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-4.412	-1.630
Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	-1.221	3.036
Afwaardering materiële vaste activa	673	0
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	-4.960	1.406
9.2.3 Lonen en salarissen	3.103	3.587
Het totaal aantal formatieplaatsen per 31 december 2012 is 64,7 (2011: 70,2).		
9.2.4 Sociale lasten	504	536
9.2.5 Pensioenlasten	593	698
9.2.6 Lasten onderhoud		
Planmatig onderhoud (cyclisch)	6.091	6.201
Reparatie onderhoud	2.210	1.843
Mutatie onderhoud	841	1.279
Subtotaal Dagelijks onderhoud (niet cyclisch)	3.051	3.122
Totaal lasten onderhoud	9.142	9.323
9.2.7 Lasten leefbaarheid	248	381
9.2.8 Kosten uitbesteed werk	3.659	1.898
9.2.9 Lasten servicecontracten	697	668

9.2.10 Overige bedrijfslasten

	2012	2011
	5.245	7.105
<i>Beheerkosten</i>		
Overige personeelskosten	666	793
Huisvestingskosten	201	290
Toezichtkosten	119	117
Woonbemiddelingskosten	574	694
Automatiseringskosten	505	581
PR & Communicatie	131	205
Controle- en advieskosten	399	145
Overige algemene kosten	238	245
Subtotaal beheerkosten	2.833	3.070

De honorarium accountant en de accountantsorganisatie die verantwoord zijn onder de Controle- en advieskosten bedroegen:

2012	Deloitte	Overig	Totaal
Controle van de jaarrekening	99	19	118
Andere controle opdrachten	34	0	34
Fiscale adviesdiensten	0	46	46
Andere niet-controle diensten	26	6	32
Totaal 2012	159	71	230

2011	Deloitte	Overig	Totaal
Controle van de jaarrekening	68	0	68
Andere controle opdrachten	14	0	14
Fiscale adviesdiensten	0	11	11
Andere niet-controle diensten	13	0	13
Totaal 2011	95	11	106

Heffingen

Gemeentelijke belastingen	1.552	1.499
Sectorheffing	128	406
Verzekeringen	244	277
Contributie landelijke federatie	59	60
Subtotaal heffingen	1.983	2.242

Overige bedrijfslasten

Kosten beleidsprojecten	249	203
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	97	371
Reorganisatiekosten	39	1.025
PuntExtra	0	110
Diverse bedrijfslasten	44	84
Subtotaal overige bedrijfslasten	429	1.793

9.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2012	2011
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	-856	0
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-5.397	0
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	4.326	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.927	0

9.4 Financiële baten en lasten

9.4.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

Afwaardering effecten van het WIF	613	0
Dotatie voorziening garantieverplichting DIGH	596	0
Totaal waardeveranderingen FVA en verplichtingen	1.209	0

9.4.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

Rente op financiële vaste activa	283	283
----------------------------------	------------	------------

9.4.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op liquide middelen	3	30
Rente V.O.F. woCom Brandevoort	0	619
Rente V.O.F. Centrumplan Leende	42	95
Rente deposito	413	237
Rente geactiveerd op projecten	1.140	984
Rente op overige vorderingen	24	274
Totaal rentebaten	1.622	2.239

9.4.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	11.347	11.164
Rente op liquide middelen	0	17
Rente derivaten	125	126
Afsluitprovisie niet geborgde geldlening	0	20
Rente overige schulden	9	39
Totaal rentelasten	11.481	11.366

9.5 Resultaat deelneming

Resultaat in deelneming V.O.F. Centrumplan Leende	-522	-1.075
Resultaat in deelneming V.O.F. woCom Brandevoort	225	-27
Totaal resultaat deelnemingen	-297	-1.102

9.6 Belastingen

Vennootschapsbelasting	499	359
Actieve belastinglatentie	-53	-54
Totaal belastingen	446	305

10. Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht

Algemeen

Voor zover de kasstromen afwijken ten opzichte van de winst- en verliesrekening en / of balans zullen deze hieronder worden toegelicht.

	2012	2011
Door de organisatie toegerekende rente-uitgaven aan investeringen	1.140	984
Geactiveerde productie ten behoeve van de eigen organisatie	547	656
Totaal toegerekende uitgaven aan investeringen	1.687	1.640

Kasstroom uit operationele activiteiten

In de ontvangsten en uitgaven zijn de mutaties in debiteuren en crediteuren meegenomen, waardoor er een verschil optreedt met de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

De ontvangsten uit verkopen betreffen de bruto verkoopopbrengsten van de verkochte woningen minus de eventueel verstrekte korting. (Des)investeringen zijn nominaal. Het bij de operationele uitgaven in mindering gebrachte aandeel uitgaven vastgoed is toegerekend aan de kasstromen uit (des)investeringsactiviteiten en in het bijzonder aan de investeringen nieuwbouw.

11. Balans enkelvoudig (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	300.109	286.422
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.574	1.691
Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie	4.948	4.979
	306.631	293.092
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	15.431	15.323
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	40.046	45.986
	55.477	61.309
Financiële vaste activa		
Effecten	4.500	5.000
Leningen u/g	5.000	5.000
BWS-subsidies	95	129
Deelnemingen	5	5
Groepsmaatschappijen	19.280	20.706
Belastinglatentie	752	805
	29.632	31.645
Totaal vaste activa	391.740	386.046
Vlottende activa		
Voorraden	1.083	1.415
Onderhanden projecten	-118	152
Vorderingen		
Huurdebiteuren	349	442
Gemeenten	106	65
Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	586
Overige vorderingen	636	352
Overlopende activa	576	778
	1.688	2.223
Liquide middelen	14.844	20.956
Totaal vlottende activa	17.497	24.746
TOTAAL ACTIVA	409.237	410.792
Nog te ontvangen geldleningen	0	0

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
Eigen Vermogen		
Overige reserve	88.150	61.215
Egalisatierekeningen		
Te egaliseren BWS-subsidies	95	129
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	18.927	30.726
Voorziening deelnemingen	3.971	3.173
Voorziening reorganisatie	0	1.025
Voorziening garantieverplichtingen	596	0
	23.494	34.924
Langlopende schulden		
Leningen overheid	2.434	2.516
Leningen kredietinstellingen	237.592	244.523
Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	41.117	45.986
	281.143	293.025
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	392.882	389.293
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	2.842	3.025
Belastingen en premies sociale verzekeringen	936	744
Overige schulden	747	435
Overlopende passiva	11.830	17.295
	16.355	21.499
Totaal kortlopende schulden	16.355	21.499
TOTAAL PASSIVA	409.237	410.792
Nog te ontvangen geldleningen	0	0

12. Winst- en verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2012	2011
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	35.517	34.900
Vergoedingen servicecontracten	649	620
Overheidsbijdragen	87	110
Verkoop onroerende goederen	8.918	6.309
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	547	656
Overige bedrijfsopbrengsten	1.121	2.296
Totaal bedrijfsopbrengsten	46.839	44.891
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa	11.367	10.883
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-5.086	1.406
Lonen en salarissen	3.103	3.587
Sociale lasten	504	536
Pensioenlasten	593	698
Lasten onderhoud	9.024	9.223
Lasten leefbaarheid	244	381
Kosten uitbesteed werk	3.512	1.898
Lasten servicecontracten	649	620
Overige bedrijfslasten	5.174	7.028
Totaal bedrijfslasten	29.084	36.260
Bedrijfsresultaat	17.755	8.631
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.927	0
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen	-1.209	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren	283	283
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.744	2.239
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.481	-11.267
Totaal financiële baten en lasten	-10.663	-8.745
Resultaat voor belastingen	5.165	-114
Resultaat deelneming	-798	-1.519
Belastingen	446	305
Resultaat na belastingen	4.813	-1.328

13. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	Omschrijving	2012	2011
1.	OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	Huren	35.449	34.807
	Vergoedingen servicecontracten	653	592
	Overheidsbijdragen	91	110
	Rente ontvangsten	1.250	1.397
	Overige bedrijfsopbrengsten	1.033	3.497
	Totaal ontvangsten	38.476	40.403
	Rente betalingen	11.639	10.627
	Lasten onderhoud	7.953	9.675
	Lasten leefbaarheid	244	381
	Lonen en salarissen	3.105	3.587
	Sociale lasten	465	545
	Pensioenlasten	579	691
	Lasten servicecontracten	648	592
	Overige bedrijfslasten	5.747	6.506
	Belastingen	-1.050	490
	Aandeel uitgaven vastgoed	0	-1.640
	Totaal uitgaven	29.330	31.454
	Kasstroom uit operationele activiteiten	9.146	8.949
2.	(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	Materiële Vaste Activa		
	Ontvangsten uit verkopen bestaande huurwoningen	8.457	5.858
	Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	3.512	1.898
	Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-2.085	-746
	Investerings nieuwbouw	-11.818	-12.187
	Investerings bestaand bezit incl. bedrijfsmiddelen	-804	-869
	Financiële Vaste Activa		
	Deelnemingen	216	293
	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-2.522	-5.753
3.	FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
	Nieuwe leningen	0	10.000
	Aflossingen leningen	-12.736	-958
	Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-12.736	9.042
	Totaal jaarlijkse kasstroom	6.112	12.238
	<i>Verloop geldmiddelen</i>		
	Saldo begin verslagjaar	20.956	8.718
	Totaal jaarlijkse kasstromen	-6.112	12.238
	Saldo einde verslagjaar	14.844	20.956

14. Toelichting enkelvoudige jaarrekening

Bedragen x € 1.000

14.1 Algemeen

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden geëvalueerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.3.5 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de op pagina 85 tot en met 102 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Waardevermeerderingen van materiële vaste activa, niet zijnde (vastgoed)beleggingen, worden rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen.

14.2 Toelichting specifieke balansposten

14.2.1 Deelnemingen

<u>Woonwagens en Standplaatsen BV</u>	31-12-2012	31-12-2011
Stand per 1 januari	5	5
Verstrekingen / dividenden	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Stand per 31 december	5	5

14.2.2 Groepsmaatschappijen

woCom Brandevoort B.V.	8.673	13.600
woCom Brandevoort II B.V.	2.750	0
woCom Centrumplan Leende B.V.	3.567	3.445
woCom Projecten B.V.	1.920	1.372
woCom Projectontwikkeling B.V.	36	30
woCom Parkeergarages B.V.	2.287	2.213
woCom Holding B.V.	47	46
Stand per 31 december	19.280	20.706

14.2.3 Eigen vermogen	88.150	61.215
------------------------------	---------------	---------------

Het Eigen vermogen bestaat uit een overige reserve en een herwaarderingsreserve, welke gevormd wordt als gevolg van toepassing van de richtlijn 645.

Overige reserve

	31-12-2012	31-12-2011
Saldo begin verslagjaar	-25.542	-34.179
Gerealiseerde herrubricering commercieel vastgoed	3	1.100
Gerealiseerde afschrijvingen	1.211	2.011
Gerealiseerde verkopen	547	6.049
Gerealiseerde sloop	1.455	805
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.813	-1.328
Saldo einde verslagjaar	-17.513	-25.542

Herwaarderingsreserve

Saldo begin verslagjaar	86.757	68.725
Herwaardering parkeergarages	0	-1.412
Gerealiseerde herrubricering commercieel vastgoed	-3	-1.100
Gerealiseerde afschrijvingen	-1.211	-2.011
Gerealiseerde verkopen	-547	-6.049
Gerealiseerde sloop	-1.455	-805
Mutatie actuele waarde	22.122	29.409
Saldo einde verslagjaar	105.663	86.757

14.2.4 Voorziening deelnemingenWocom Holding B.V.

Stand per 1 januari	3.173	1.654
Negatief resultaat deelnemingen	798	1.519
Stand per 31 december	3.971	3.173

15. Overige toelichtingen

15.1 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurders en voormalige bestuurders € 189 (voorgaand jaar € 168)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 74 (voorgaand jaar € 83)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur worden gespecificeerd:

Naam		Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
C.J.J. Strik	Algemeen directeur	155	139	34	29	0	0	0	0

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam		Als lid van de Raad van Commissarissen		Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen	
		2012	2011	2012	2011	2012	2011
W.G. Fijten	Voorzitter	14	10	0	2	0	0
F.P.W. Eliëns	Vice-voorzitter	12	12	0	0	2	1
P.W.L. Kloet	Lid 1	10	10	0	0	1	0
F.M. Gijsberts	Lid 2	10	10	2	2	1	0
A.G. van Merode	Lid 3	10	10	0	0	0	1
F.J.R. Holtman	Lid 4	10	0	2	0	0	0

A.J.M. van Schijn- del-Verleisdonk		0	10	0	0	0	0
W.J. Slegers		0	15	0	0	0	0
Totaal		66	77	4	4	4	2

Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

Vanaf 2006 is de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) van kracht. Een deel van de wet is van toepassing verklaard op Toegelaten Instellingen volkshuisvesting.

Inmiddels is de WOPT niet meer van kracht. Met ingang van januari 2013 is de Wet normering topinkomens van toepassing. Wocom heeft in het kader van transparantie besloten om op basis van de WOPT onderstaande toelichting op te nemen.

Op basis van de WOPT dient gemeld te worden welke functionarissen meer verdienen dan het vastgestelde gemiddelde salaris van de minister (in 2012: € 193.000).

In 2012 heeft één functionaris, beleidsadviseur productinnovatie, een inkomen (€ 272.039) genoten dat uitgaat boven het normbedrag van de Wopt. Dit is het gevolg van een uitkering vanwege het beëindigen van het 21-jarig dienstverband.

15.2 Verklaring van directie en de Raad van Commissarissen

Ondergetekenden verklaren dat alle uitgaven zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2012, zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, mei 2013

Directie

C.J.J. Strik
Algemeen Directeur / Bestuurder

P.M.C.M. van Rixtel
Directeur Vastgoed

V.J.J. Nabben
Manager Wonen

R.H.A. de Boer
Manager Financiën & Control a.i.

De Raad van Commissarissen

W.G. Fijten
Voorzitter

F.P.W. Eliëns
Vice-voorzitter

P.W.L. Kloet
Lid

F.J.R. Holtman
Lid

L.G.A. Giesen
Lid

A.G. van Merode
Lid

15.3 Overige gegevens

Statutaire winstbestemming

Hierover is geen bijzondere bepaling opgenomen in de statuten. De winstbestemming volgt het doelvermogen, waarbij alle middelen worden aangewend in het kader van de volkshuisvesting.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011

De jaarrekening 2011 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 18-06-2012. In de jaarrekening 2011 is het resultaat ten bedrage van € 1.328 negatief geheel ten laste van het eigen vermogen gebracht.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

Het bestuur bestemt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen het resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrag van € 4.813 positief geheel ten laste van het eigen vermogen.

De jaarrekening 2012 wordt in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 28-05-2013 ter goedkeuring en vaststelling voorgelegd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Het (voorgenomen) kabinetsbeleid met betrekking tot de verhuurdersheffing voor de periode na 2013 en het risico van de saneringssteun zijn gebeurtenissen na balansdatum (boekjaar eindigend op 31 december 2012). Deze gebeurtenissen zijn van dusdanig belang dat het niet toelichten hiervan de oordeelsvorming van de gebruikers kan beïnvloeden.

In de waardering van het sociaal vastgoed is per 31 december 2012 rekening gehouden met de verhuurdersheffing en extra huurverhogingen. Voor Stichting woCom betekent het inrekenen van de verhuurdersheffing tot einde levensduur van complexen een extra last van € 64 miljoen (contante waarde). De extra huurverhogingen, waar elk huishouden mee geconfronteerd wordt, bedraagt gemiddeld 1,5% voor Stichting woCom, waardoor de gemiddelde huurgroei circa 3,5% bedraagt voor de periode 2013 t/m 2017.

Stichting woCom verwacht ten aanzien van saneringssteun voor de periode 2013 t/m 2015 een bedrag van circa € 1 miljoen per jaar aan uitgaande kasstromen te betalen. De heffing van saneringssteun is conform regelgeving niet ingerekend in de waardering van het sociaal vastgoed.

In de kasstroom prognoses en begroting van Stichting woCom is al rekening gehouden met de verhuurdersheffing, saneringssteun en inkomensafhankelijke huurverhogingen. Daarnaast is Stichting woCom in 2011 een transitie in gang gezet om de bedrijfslasten systematisch terug te dringen. Derhalve leiden de verhuurdersheffing, saneringssteun en inkomensafhankelijke huurverhogingen niet tot wezenlijke aanpassingen in de voorgenomen bedrijfsuitoefening.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring is afzonderlijk weergegeven bij Deel D.

15.4 woCom in cijfers

Omschrijving	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Eenheden huurwoningen	6.254	6.266	6.272	6.304	6.219	6.139
Eenheden in verzorgingshuizen	345	407	407	401	401	401
- bijzondere woonvormen	84	82	67	82	82	23
- kamerverhuur	6	6	6	6	6	6
- standplaatsen	27	27	27	27	27	27
- woonwagens	19	19	19	22	22	22
Overige wooneenheden	136	134	119	137	137	78
Subtotaal aantal wooneenheden	6.735	6.807	6.798	6.842	6.757	6.618
- garages	99	113	113	109	98	98
- bedrijfsruimten/winkels	24	29	29	21	18	18
- overig bezit	5	8	8	8	8	8
- maatschappelijk vastgoed	8	19	17	2	0	0
Subtotaal aantal niet-wooneenheden	136	169	167	140	124	124
Totaal verhuureenheden TI	6.871	6.976	6.965	6.982	6.881	6.742
verhuureenheden in verbindingen	164	161	161	161	161	71
Totaal verhuureenheden woCom-groep	7.035	7.137	7.126	7.143	7.042	6.813
Sociaal vastgoed (DAEB)	6.657	6.925	6.916	6.933	6.939	6.710
Commercieel vastgoed (Niet-DAEB)	378	212	210	210	103	103
Specificatie mutaties verhuureenheden woCom-groep						
- opgeleverd	57	83	33	125	274	59
- verkocht	-49	-44	-58	-24	-24	-18
- sloop	-121	-27	0	0	-20	0
- overig	5	-1	-2	0	-1	-3
- toegevoegd	6	0	10	0	0	0
Totaal mutaties verhuureenheden woCom-groep	-102	11	-17	101	229	38
Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden	303	307	270	156	114	8
Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden						
- nieuw verkochte koopwoningen vov	0	0	59	23	89	7
- nieuw verkochte huurwoningen vov	4	41	55	19	17	1
- doorverkochte woningen definitief	-5	-4	0	0	0	0
- in verhuur genomen woningen	-3	0	0	0	0	0
Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden	-4	37	114	42	106	8

15.4 woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Eenheden huurwoningen naar netto-huurklasse						
Goedkope huur:	922	1.027	1.058	1.124	1.158	1.213
Betaalbare huur:	4.834	4.841	4.880	4.887	4.932	4.800
Dure huur:	498	398	334	293	129	126
	6.254	6.266	6.272	6.304	6.219	6.139
Specificatie woongelegenheden naar gemeente						
- Asten	402	403	403	389	388	388
- Cranendonck	1.513	1.511	1.517	1.530	1.507	1.488
- Heeze-Leende	1.015	1.089	1.047	1.068	1.075	1.066
- Helmond	2.185	2.169	2.202	2.204	2.129	2.010
- Someren	1.620	1.635	1.629	1.651	1.658	1.666
	6.735	6.807	6.798	6.842	6.757	6.618
Het waarborgen van de fin.continuiteit						
Liquiditeit (current ratio)	1,20	1,87	2,69	1,28	1,07	1,49
Solvabiliteit	21,74	15,01	9,26	35,96	42,85	41,93
Rentabiliteit eigen vermogen	4,89	-2,17	22,17	-20,69	13,04	-6,92
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,71	4,59	4,45	4,56	4,97	5,01
Rentabiliteit totaal vermogen	3,90	2,46	4,98	-5,36	7,62	-1,03
Gemiddelden per VHE						
Lasten onderhoud	1.300	1.360	1.385	1.646	2.187	2.168
Personele lasten	597	675	675	676	632	563
Overige bedrijfslasten	781	1.032	870	923	885	856
Eigen vermogen	12.530	8.577	4.850	25.825	31.490	28.400
Balanswaarde	44.853	42.279	39.260	61.820	62.695	59.220
WOZ-waarde	147.504	155.713	157.120	163.965	153.700	149.750
Formatieplaatsen						
Directie	3,6	1,9	1,9	2,2	3,8	3,8
Vastgoed	21,7	22,8	23,8	19,8	18,8	15,6
Wonen	19,8	20,4	22,5	25,1	24,3	21,0
Beleid en Bestuur	10,5	7,8	7,9	9,1	8,4	8,0
Financiën en Control	9,1	17,3	18,7	15,2	17,9	13,9
	64,7	70,2	74,8	71,4	73,2	62,3
Ziekteverzuimpercentage						
	1,98	4,77	4,27	4,26	2,37	2,10

N.B.: in 2012 zijn in het overzicht formatieplaatsen de gevolgen van de eind 2011 doorgevoerde organisatiewijziging zichtbaar.

Definitie netto-huurklasse 2012

Goedkope huur: tot € 366,37

Betaalbare huur: vanaf € 366,37 tot € 561,98

Dure huur: vanaf € 561,98

15.5 Berekeningswijze financiële kengetallen

Liquiditeit (current ratio)

vlottende activa : kortlopende schulden

$$19.896 : 16.568 = 1,20$$

Solvabiliteit

(eigen vermogen : totaal vermogen) x 100%

$$(88.150 : 405.479) \times 100\% = 21,74\%$$

Rentabiliteit eigen vermogen

(jaarresultaat - vpb : eigen vermogen einde verslagjaar) x 100%

$$((4.813 - 499) : 88.150) \times 100\% = 4,89\%$$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde langlopende geldleningen) x 100%

$$(11.481 : (247.039 + 240.026) : 2) \times 100\% = 4,71\%$$

Rentabiliteit totaal vermogen

(jaarresultaat - vpb + rentelasten) : totaal vermogen x 100%

$$((4.813 - 499 + 11.481) : 405.479) \times 100\% = 3,90\%$$

15.6 Lijst met afkortingen

BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BNG	Bank Nederlandse Gemeenten
BWS	Besluit Woninggebonden Subsidies
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
DIGH	Dutch International Garanties for Housing
NEDAB	Niet-Economische Diensten van Algemeen Belang
P&O	Personeel en organisatie
RJ	Raad voor de Jaarverslaggeving
SPW	Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties
SRE	Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
VHE	VerHuurEenheid
VROM	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
VOF	Vennootschap onder Firma
VOV	Verkocht onder voorwaarden
VSO	VastStellingsOvereenkomst
WIF	WoonInvesteringsFonds
WOZ	Wet Onroerende Zaakbelasting
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Kantoor Someren

Witvrouwenbergweg 2

5711 CN Someren

Postbus 36

5710 AA Someren

0493 49 76 66

info@wocom.nl

Servicekantoor Helmond

Mierloseweg 71

5707 AC Helmond

www.wocom.nl



Asten Cranendonck Heeze-Leende Helmond Someren