

“Ieder draagt z’n steentje bij.”

Kees Strik, directeur woCom

Jaarverslag 2013



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

Bankrekening: NL11BNGH0285048430

KvK nummer: 17038530

BTW nummer: 0028.22.994.B01

Inhoud

Inleiding	6
Deel A: Volkshuisvestingsverslag	10
1. De woning en het vastgoed	10
1.1. Behoeftte en ontwikkelingen	10
1.2. Vastgoedstrategie	12
1.3. Verkoop	13
1.4. Kwaliteit woningbezit	14
2. Het wonen en de leefbaarheid.....	16
2.1. Leefbaarheid.....	16
2.2. Sociaal-maatschappelijk netwerk.....	16
2.3. Levensloop geschikte wijken.....	17
3. De belanghouders en de samenwerking	20
3.1. Huurdersbelangen en -participatie	20
3.2. Gemeenten en overige belanghouders	21
4. De waardesturing en de verantwoording.....	26
4.1. Financiële situatie	27
4.2. Waardesturing en risicomanagement	28
4.3. Corporate Governance en governancestructuur	28
4.4. De vermogenspositie.....	28
4.5. Treasury	29
4.6. Investeringsbeleid	29
4.7. Externe beoordelingen	29
5. De organisatie en het maatschappelijk ondernemen	32
5.1. Organisatie	32
5.2. Personeel	35
5.3. Communicatie.....	36
6. Bijlagen	38
6.1. Tabellen	38
6.2. Projecten 2013	40
6.3. Gebiedsvisies en gebiedsontwikkeling.....	43
Deel B: Governanceverslag Bestuur	46
Deel C: Governanceverslag Raad van Commissarissen	50
Deel D. Controleverklaring onafhankelijk accountant	54
Deel E. Jaarrekening	58

Jaarverslag 2013

Inleiding



Inleiding

Focus en visie

WoCom zorgt voor goede sociale huurwoningen voor mensen die daar vanwege inkomen of persoonlijke omstandigheden behoefte aan hebben. We doen dit door betaalbare woningen te verhuren, onderhouden en bouwen in de gemeenten Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond en Someren.

In het ondernemingsplan 2011-2013 verwoordt woCom een visie met een duidelijke focus op de kerntaken en de primaire doelgroep. Met deze focus is vooruitgelopen op de 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 bleven ook in 2013 van kracht.

Net als 2012 was 2013 een bewogen jaar voor de volkshuisvesting en corporaties in het bijzonder. Politieke ontwikkelingen volgen elkaar snel, er blijken meer corporaties gesaneerd te moeten worden en de parlementaire enquête gaat van start. Ook moet er voor het eerst verhuurdersheffing betaald worden. De economie en de woningmarkt verkeren nog steeds in slecht weer, al zijn er eind 2013 ook positieve signalen; de economie lijkt uit de recessie en de (koop) woningmarkt lijkt zich voorzichtig te herstellen, met de meeste verkopen sinds het uitbreken van de crisis. Intern waren het nieuwe ondernemingsplan, het afronden van de reorganisatie en het vervangen van het basisadministratiesysteem belangrijke speerpunten. En eind 2013 is woCom een verkenning gestart met Woningstichting Laarbeek naar de mogelijkheden van toekomstige samenwerking.

Landelijke en politieke ontwikkelingen

Politiek: Regeerakkoord, Woonakkoorden en Novelle

Het Regeerakkoord 2012 is op het gebied van Wonen verder uitgewerkt in een Woonakkoord dat op 13 februari 2013 is gesloten tussen de coalitiepartijen VVD en CDA met D66, CU en SGP. De verhuurdersheffing blijft hierin bestaan, maar wordt verlaagd van € 2 miljard naar € 1,7 miljard in 2017. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging is verlaagd.

In het voorjaar lekte de tekst van de concept-novelle bij de Herziene Woningwet uit. Er werd een verplichte juridische splitsing voorzien tussen de toegelaten instelling en een overgangsvennootschap met alle commerciële activiteiten. Beide bedrijven dienen binnen 5 jaar financieel zelfstandig en onafhankelijk van elkaar te zijn. De toegelaten instelling mag alleen nog verhuren, bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen tot 142 punten voor de lage inkomens.

Op 28 augustus 2013 sloot Aedes een eigen Woonakkoord met het Kabinet. In dit akkoord accepteert Aedes de verhuurdersheffing als een voldongen feit voor deze kabinetsperiode. De btw-integratieheffing en de voorgestelde juridische scheiding tussen Daeb en niet-Daeb gaan van tafel. Dit geldt niet voor de administratieve scheiding. Corporaties kunnen sociale huurwoningen blijven bouwen en verhuren en een bijdrage leveren aan stads- en dorpsvernieuwing. Het verbeteren van achterstandswijken en het bouwen van duurdere huurwoningen en/of gemengde wijken mag alleen als commerciële partijen dat niet doen. Om marktverstoring te voorkomen, worden deze activiteiten met ongeborgde leningen gefinancierd. Het criterium voor het onderscheid tussen sociale en middeldure huurwoningen is de feitelijke huur en niet het aantal woningwaarderingspunten. Er komt uit het energieakkoord eenmalig € 400 miljoen euro beschikbaar voor energiebesparende maatregelen in de sociale huursector en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) krijgt een grotere rol bij de sanering van corporaties. Dit alles wordt in een nieuwe Novelle bij de Herziene Woningwet verwerkt. De consultatieversie van deze nieuwe Novelle werd op 11 februari 2014 gepubliceerd.

Op 3 oktober 2013 is het Woonakkoord door het Aedes congres aangenomen met 68% van de stemmen. De politieke discussie over de sociale huursector zet zich in 2013 voort, onder andere over de hoogte van de inkomensgrens, het externe toezicht en een einddatum van de verhuurdersheffing. De Eerste Kamer stemde op 17 december in met de verhuurdersheffing, het wetsvoorstel werd aanvaard met 38 voor- en 37 tegenstemmen. Begin 2016 wordt de maatregel grondig geëvalueerd.

WNT

De Eerste Kamer besloot in november 2012 tot de invoering van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Deze wet is per 1 januari 2013 ingegaan. Minister Blok heeft voor de corporatiesector aanvullende normen vastgesteld: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (WNT-staffel). De regeling werd op 30 oktober 2013 afgekeurd door de rechter omdat de zwaarte van de functie en de bestaande beloning onvoldoende meewoog. Op 22 november 2013 werd een nieuwe ministeriele regeling gepubliceerd, met een nieuwe staffel gebaseerd op het aantal verhuureenheden en de grootte van de gemeente in het werkgebied.

Peel 6.1

Helmond en de Peelgemeenten Someren, Asten, Deurne, Gemert en Laarbeek zijn voornemens intensiever te gaan samenwerken onder de naam Peel 6.1. Het plan is om vanaf 2014 één ambtelijke organisatie en beleidslijn te hebben op diverse beleidsterreinen, waaronder zorg en sociale zekerheid. De samenwerking betekent niet dat er een herindeling komt. De zes gemeenten werken samen vanuit hun onafhankelijke positie, maar volstaan waar mogelijk met één vertegenwoordiger. De samenwerking op het sociaal domein krijgt topprioriteit.

Ontwikkelingen binnen woCom

Dienstverlening en kwaliteit

Per 1 september zijn de openingstijden van zowel het kantoor in Someren als het servicepunt in Helmond gewijzigd. Beide kantoren zijn 's middags gesloten voor publiek. Klanten en relaties kunnen 's middags wel op afspraak terecht. Directe aanleiding voor de nieuwe openingstijden is het beperkte bezoek van klanten aan het kantoor, vooral 's middags. Daarnaast worden andere vormen van klantcontact zoals de website en telefonische bereikbaarheid steeds belangrijker. In 2013 is een huurdersportaal ontwikkeld, waarop huurders kunnen inloggen, inzicht hebben in correspondentie en gebruik kunnen maken van diensten. Dit is gekoppeld aan het primaire systeem en gaat begin 2014 live. Eind 2012 is het besluit genomen om de meting van kwaliteit niet meer via het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) te laten verlopen. Het meten van kwaliteit blijft uiteraard belangrijk voor woCom. Daarom is besloten de klanttevredenheid te blijven meten bij de belangrijkste processen met klantcontacten. Dit gebeurt in 2014 met een digitale enquête.

Bedrijfsvoering

In 2013 is de nieuwe software voor de basisadministratie, Dynamics AX en Dynamics Wonen, succesvol geïmplementeerd. WoCom is daarmee SEPA-proof. Na een selectietraject is gekozen voor een upgrade van het pakket van de huidige leverancier Cegeka. De keuze, implementatie en het onderhoud gebeurde samen met Bergopwaarts@BOW en volgt de 'best practice' inrichting. Dit levert voor beide corporaties een aanzienlijke financiële besparing op. Ook zijn er met Bergopwaarts afspraken gemaakt over achtervangmogelijkheden op ICT-gebied en het delen van de controller.

Doorkijk naar de toekomst

Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan 'Focus & Visie' liep tot en met 2013. Inmiddels is er een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2014 tot en met 2016: 'De toekomst ligt in de oorsprong'. Hierbij zijn intern de leidinggevenden, Raad van Commissarissen en alle medewerkers betrokken en extern de Bewonerskoepel, de leden van het Klantenpanel en de belangrijke samenwerkingspartners. De belangrijkste ontwikkelingen (demografie, woonbehoefte, politiek, economie, maatschappij) zijn in kaart gebracht en de invloed daarvan op de gewenste koers van woCom. De koers in het nieuwe plan is een voortzetting van de ingeslagen richting, waarbij woCom zich concentreert op het wonen van de doelgroep in de regio, met aandacht voor betaalbaarheid en

klanten die minder zelfredzaam zijn. De activiteiten zijn vooral verhuren, beheren en bouwen van huurwoningen voor de lagere inkomens en bijzondere doelgroepen. De kernwaarden klantgericht, betrouwbaar en proactief geven aan hoe dit gaat gebeuren.

Verkenning tot samenwerking

In de zomer van 2013 is woCom benaderd door Woningstichting Laarbeek met de vraag naar een mogelijke samenwerking. Door de beperking van de doelgroep, worden corporaties in de toekomst mogelijk kleiner in gemeenten die alleen maar groter worden. Om ook in de toekomst voldoende beleidskracht te hebben en alle benodigde specialisten, is schaalvergroting onvermijdelijk in zowel de visie van woCom als in die van Woningstichting Laarbeek. Eind 2013 is een verkenning gestart, waarbij werkgroepen van beide corporaties de mogelijkheden voor een samenwerking of fusie onderzoeken. Belangrijke aandachtspunten zijn de financiële positie, de projectenportefeuille en de samenstelling van de portefeuille in relatie tot de vraag in het werkgebied. Begin 2014 vindt besluitvorming hierover plaats.

Leeswijzer

WoCom laat in dit jaarverslag 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 2013 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 2013.

Tot slot

Met een positief resultaat en een positieve kasstroom, een nieuw ondernemingsplan en een mogelijke samenwerking in zicht, heeft woCom in 2013 goede resultaten bereikt. Daarmee is de organisatie weer een grote stap dichterbij de toekomstbestendige corporatie die garant staat voor de volkshuisvesting in het werkgebied, nu en in de toekomst.

Someren, april 2014

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 2013 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 prijklassen, 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 2013:

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.		
Kennis van interne en externe belanghouders is ingezet voor gebiedsanalyses en het opstellen van projectvoorstellen.	Gebiedsstrategie met interne en externe belanghouders ten behoeve van vastgoedsturing is deels uitgevoerd.	
De woningportefeuille is beter passend voor bijzondere doelgroepen en mensen met een beperking en sluit aan op hun wensen.	Mogelijkheden huisvesting arbeidsmigranten en short stay facilities is niet onderzocht, maar de mogelijkheden worden per project bekeken. De regionale verklaring van het SRE is ondertekend.	
Er zijn voldoende passende woningen beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen.	De gesprekken met gemeenten over de gewenste omvang van de kernvoorraad lopen.	
	Het huurbeleid actualiseren en vaststellen wordt in 2014 afgerond, na duidelijkheid over het woningwaarderingsstelsel door de overheid. Het nieuwe beleid voor huurverhoging is vastgesteld.	
De woningen worden passend en effectief aan de verschillende doelgroepen verhuurd.	Woonruimtebemiddeling voor bijzondere doelgroepen is, in het eerste kwartaal, in Wooniezie gerealiseerd.	
	De leegstanddering is met 1,59% voor woningen en 1,85% voor het totaal onder de begroote norm van resp. 1,7% en 1,91%.	
	Optimalisering van aansluitende verhuur heeft plaatsgevonden.	
	Verbeteren van mutatiebeleid en -proces wordt in 2014 afgerond.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

De vraag naar huurwoningen

Vanaf 1 oktober 2012 worden de woningen in Asten, Cranendonck, Heeze-Leende en Someren, net als de woningen in Helmond, toegewezen met het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie. Het aantal inschrijvingen in Wooniezie is in 2013 voor het eerst in jaren met ongeveer 900 inschrijvingen afgenomen tot circa 15.300 inschrijvingen. Het aantal nieuwe inschrijvingen was met circa 6.400 iets hoger dan vorige jaren. Het aantal uitschrijvingen door het niet verlengen (4.300) was echter veel hoger dan andere jaren, mogelijk doordat het verlengingsverzoek alleen nog per e-mail wordt gestuurd en niet per brief naar de woningzoekenden waarvan het e-mailadres bekend is. Ook de 'overige uitschrijvingen' zijn met 1.650 hoger dan andere jaren. Dit zijn de woningzoekenden uit de dorpen die hun inschrijving niet naar Wooniezie hebben overgezet.

Ingeschreven woningzoekenden in 2013

	1-1-2013	31-12-2013	Inschrijvingen	Uitschrijvingen
Wooniezie	16.219	15.298	6.359	7.280

De druk op de woningmarkt is af te meten aan de reactiegraad: het aantal reacties van geïnteresseerde woningzoekenden op een woningadvertentie. De gemiddelde reactiegraad is afgenomen ten opzichte van vorig jaar, vooral in Helmond zijn er veel minder reacties op advertenties geweest. In Cranendonck, Heeze-Leende en Someren is het aantal reacties echter toegenomen. Mogelijk komt dat ook door de advertenties op www.wooniezie.nl. Tot oktober 2012 was er voor deze gemeenten een eigen aanbodmodel op de website van woCom met advertenties in de plaatselijke huis-aan-huisbladen. In al deze gemeenten zijn het aantal vrijkomende woningen, en dus advertenties, gestegen ten opzichte van vorig jaar. In Helmond is het aantal advertenties juist gedaald.

Reacties op advertenties per gemeente in 2013

Gemeente	Advertenties	Reacties	Reactiegraad 2013	Reactiegraad 2012
Asten	22	147	7	8
Cranendonck	81	2.852	35	25
Heeze-Leende	45	2.301	51	35
Helmond	135	11.330	84	114
Someren	95	4.698	49	35
Totaal	378	21.328	56	75

De huurwoningmarkt in zowel Helmond als de andere gemeenten in het werkgebied wordt meer gespannen. Het aantal verhuringen is met 480 woningen iets meer dan vorig jaar (475), ondanks dat het aantal nieuwbouwverhuringen is gedaald van 34 naar 22. Het aantal mutaties, de opnieuw verhuurde huurwoningen, is voor het eerst sinds 2010 gestegen van 6,9% in 2012 naar 7,5% en is daarmee weer op niveau van 2011 (7,4%). In Someren, Heeze-Leende en Cranendonck steeg de zeer lage mutatiegraad weer. In Astén en Helmond daalde de mutatiegraad enigszins.

Verhuringen naar gemeente en (netto) huurprijsklasse in 2013

Gemeente/prijsklasse	< €374	€374 - €574	€574 - €681	> €681	Totaal	Aandeel
Asten	1	24	0	0	25	5%
Cranendonck	14	65	28	3	110	23%
Heeze-Leende	6	39	14	6	65	13%
Helmond	15	106	26	20	167	35%
Someren	7	76	28	2	113	24%
Totaal	43	310	96	31	480	100%
Aandeel	9%	65%	20%	6%	100%	

De 'Europese toewijzingsnorm', waarmee 90% van de woningen met een huurprijs tot € 681,02 toegewezen dient te worden aan huishoudens met een inkomen tot € 34.229, lijkt voorsnóg geen grote problemen voor woningzoekenden op te leveren. De reactiegraad op duurdere woningen blijft laag, ook middeninkomens reageren weinig op duurdere woningen. Het aantal verkochte woningen, zowel van woCom als in de totale woningmarkt, is echter weer aangetrokken. Mogelijk hebben middeninkomens meer kansen op de koopmarkt.

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 2013 huisvestte woCom 46 statushouders in 27 woningen, 13 woningen aan herstructureringskandidaten. Er zijn vier huurovereenkomsten met Autismebegeleiding.nl. Ook zijn er 12 woningen met een driepartijen-overeenkomst verhuurd, waarbij een zorgleverancier tekent voor de woonbegeleiding. Deze verhuringen maken onderdeel uit van de totale verhuurcijfers. De 32 woningen die tijdelijk als anti-kraak zijn verhuurd, maken geen deel uit van de reguliere cijfers. Evenals de niet-woningen die zijn verhuurd: 2 kamers, 1 standplaats, 2 bedrijfsruimten en 11 parkeerplaatsen.

Betaalbaarheid

WoCom garandeert voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 34.229 per jaar. Maar liefst 97% van de huurwoningen heeft een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 681,02 en 89% een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor drie of meer personen (€ 574,35). Zo'n 18% van de huurders ontving huurtoeslag via woCom voor een totaalbedrag van € 2,4 miljoen. Vanaf eind december 2013 ontvangt iedereen de toeslag zelf, de Belastingdienst hanteert vanaf die maand nog maar één rekeningnummer per persoon, waardoor geclusterde betaling aan corporaties niet mogelijk is.

De jaarlijkse huurverhoging was met 4,0% voor het eerst sinds 2006 boven de inflatie. De Tweede Kamer maakte het mogelijk een basishuurverhoging te vragen van de inflatie (2,5%) + 1,5%. Daarnaast is een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk van 0,5% extra voor middeninkomens (€ 34.085 - € 43.000) en 2,5% voor hogere inkomens (vanaf € 43.000 huishoudinkomen in 2011). WoCom heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging. Van de huurders had 11% een middeninkomen en 14% een hoger inkomen. De Bewonerskoepel gaf een negatief advies over de huurverhoging en het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging. WoCom besloot de huurverhoging toch op deze wijze toe te passen. Het negatief advies leverde, samen met de laat beschikbare gegevens van de Belastingdienst, een vertraging in het proces op. Daardoor is de huurverhoging in 2014 eenmalig per 1 augustus doorgevoerd in plaats van 1 juli. De gemiddelde huurverhoging per 1 augustus 2014 bedroeg 4,19%.

1.2. Vastgoedstrategie

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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.	Plannen die uit de vastgoedsturing volgen op het gebied van acquisitie, verkoop, nieuwbouw, renovatie en sloop zijn verder uitgewerkt en deels in uitvoering genomen.	
	De gevolgen van het regeerakkoord en de Herziene Woningwet zijn nog niet in de vastgoedplannen geïntegreerd, omdat de definitieve wetgeving nog niet bekend is.	
Voor senioren en zorgbehoevenden zijn er voldoende toegankelijke en levensloopgeschikte woningen waar ook zorg verleend kan worden.	Het woonzorgcentrum Nicasius in Heeze is opgeleverd met 49 PG plaatsen en 22 somatiek appartementen.	
Geschikt houden van de portefeuille (eengezinswoningen) om de doelgroep een goed product te bieden: betaalbaar, nieuw en energiezuinig.	De herstructurering Helmond West is gecontinueerd.	
	15 eengezinswoningen Zilveren Maan te Someren zijn opgeleverd en verhuurd.	
	9 woningen Suurhoffstraat Helmond (Houtse Poort fase II) zijn opgeleverd, 2 woningen zijn verkocht en 7 worden geliberaliseerd 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 2013 vonden de volgende ontwikkelingen plaats:

Woningen	1-1-2013	Nieuw	Aankoop	Sloop	Overig	Verkoop	31-12-2013
Asten	228	0	0	0	0	0	228
Cranendonck	1.502	0	0	0	0	-11	1.491
Heeze-Leende	985	0	0	0	0	-19	966
Helmond	2.142	7	0	-70	0	-14	2.065
Someren	1.397	15	0	0	0	-22	1.390
Totaal	6.254	22	0	-70	0	-66	6.140

Nieuwbouw

In 2013 zijn er 22 huurwoningen opgeleverd: 15 eengezinswoningen in Waterdael te Someren en 7 eengezinswoningen aan de Suurhoffstraat in Helmond. Deze 7 woningen zijn oorspronkelijk ontwikkeld als koopwoning. Door marktomstandigheden zijn de woningen niet verkocht, maar verhuurd. Ze hebben een huurprijs boven de sociale huurgrens en worden na mutatie verkocht. In Helmond zijn 4 nieuwbouw koopwoningen verkocht. In Heeze is de nieuwbouw van woonzorgcentrum Nicasius opgeleverd. De bewoners zijn net voor de kerst naar de 22 somatiek appartementen en 49 PG-kamers verhuisd. Zij woonden tijdelijk in de appartementen aan het Berkelmanspad die nu tot zelfstandige appartementen worden omgebouwd.

Aankoop

In 2013 zijn er 18 Koopgarant-woningen teruggekocht door woCom. In datzelfde jaar zijn 11 van de teruggekochte woningen opnieuw verkocht. Deze aankopen en doorverkopen zijn niet in bovenstaande tabel van verhuureenheden meegenomen.

Sloop

Er is verdere uitvoering gegeven aan het Wijkontwikkelingsplan Helmond West met de sloop van 20 woningen in de Ifteresestraat ten behoeve van nieuwbouw en de sloop van 50 woningen Hertogstraat/Gravestraat en omgeving voor de realisatie van fase 2 en 3. De sloop van 10 woningen in de Gravenstraat (fase 4) is eerder uitgevoerd omdat dit de bouw van fase 3 vereenvoudigt.

1.3. Verkoop

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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.

Het doel om minimaal 50 bestaande huurwoningen te verkopen is met 68 verkopen gerealiseerd.

De portefeuille teruggekochte Koopgarant-woningen is toegenomen in plaats van maximaal gelijk gebleven.

Starters kunnen onder goede en passende voorwaarden een eigen woning kopen.

Er zijn 4 nieuwbouw koopwoningen verkocht en 7 koopwoningen zijn voorlopig verhuurd. Voor realisatie moet 70% van een project verkocht zijn.

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

Er zijn circa 1.100 huurwoningen gelabeld voor verkoop. Deze zijn aan de zittende huurders aangeboden. Als zij de woning niet willen of kunnen kopen, wordt de woning na verhuizing aangeboden op de markt. De woningen worden definitief verkocht, zonder terugkooprecht of -plicht. WoCom heeft wel terugkoopverplichtingen voor woningen die voor 1 januari 2012 met Koopgarant zijn verkocht. Door de dalende verkoopprijzen in de huidige woningmarkt is het voor middeninkomens mogelijk om ook zonder koopconstructie als Koopgarant een woning te kopen. De gemiddelde verkoopprijs was in 2013 € 140.000, gemiddeld 7% onder de taxatiewaarde. Op enkele niet-courante woningen na, verkoopt de gemiddelde woCom woning sneller dan het NVM-gemiddelde.

	aantal	taxatie	transactieprijs	verschil	totaal
Koopgarant 1 ^{ste} verkoop	0	0	0	0	0
Definitieve verkoop	68	€ 154.000	€ 140.000	€ 11.000	€ 9.213.000
Koopgarant terugkoop	18	€ 183.000	€ 145.000	*€ 42.000	€ 2.609.000
Definitieve doorverkoop	6	€ 173.000	€ 168.000	€ 5.000	€ 1.011.000
Koopgarant doorverkoop	5	€ 200.000	€ 150.000	*€ 50.000	€ 752.000

* het verschil tussen taxatiewaarde en transactieprijs bij Koopgarant is de korting van maximaal 25% onder voorwaarden

Behalve woningen is in 2013 ook een bijzonder pand verkocht, namelijk het Bartholomeus in Asten. Daarnaast is er een voorlopige koopovereenkomst getekend voor de gronden van 'plan Kees' te Leende.

1.4. Kwaliteit woningbezit

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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.	Condiitiemeting woningbezit up-to-date houden in 3-jaarlijkse inspectie-cyclus van het totale (woning)bezit heeft niet volledig plaatsgevonden.	
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 1.341 woningen is gerealiseerd: 60 keukenblokken vervangen, 52 daken vervangen, 37 binnenrenovaties, 1.162 woningen geschilderd, 24 woningen van intercominstallatie voorzien, 6 toiletrenovaties.	
	De planmatig onderhoudskosten waren gemiddeld € 803 per woongelegenheid, dat lag onder de begrootte € 1.030 door uitstel van enkele grotere projecten en 10% bezuiniging.	
	Er zijn 6.073 serviceverzoeken gemeld via het klantcontactcentrum (KCC) en daarnaast zijn onderhoudsverzoeken via opzichters gemeld. De totale uitgaven aan service- en onderhoudsverzoeken waren € 1,32 miljoen.	
	De woningen worden na mutatie in goede kwaliteit verhuurd, gemiddeld is € 1.428 per gemuteerde woning uitgegeven. Dit is minder dan voorgaande jaren, door correctere boeking van planmatige of reguliere onderhoudskosten.	
	De totale kosten voor dagelijks onderhoud zijn met € 2 miljoen onder de begrootte € 2,8 miljoen.	
	Beleid ontwikkeld op meerjarenonderhoud t.a.v. keuken, toilet en badkamer (woninginterieur), Oppluspakket, duurzaamheid en op asbest.	
	Het beleid over het Oppluspakket is duidelijk en gecommuniceerd.	
	Beleid ten aanzien van Duurzaamheid is intern duidelijk, nog niet extern gecommuniceerd.	
	Beleid ten aanzien van asbest is vastgesteld.	
	De energielabels van de woningen zijn verbeterd, tot 100% 'groene labels' (A-B-C) in 2018. In 2013 had 77,9% een 'groen' label tegenover 53,5% landelijk. De energie-index is gedaald van gemiddeld 1,51 naar 1,47.	
De totale woningportefeuille is energiezuiniger geworden en er is een gemiddelde Energie-Index van 1,41 in 2018.	De pilot van renovatie naar A+ label van 32 woningen in Budel-Schoot is succesvol afgerond. Er was voldoende deelname onder de bewoners en een kostendekkende huurverhoging na provinciale subsidie.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

Reparatieverzoeken

Het Klantcontactcentrum (KCC) neemt sinds 2012 alle telefoongesprekken aan, ook de reparatieverzoeken. Van alle telefoontjes tijdens het bereikbaarheidsonderzoek in het najaar van 2013 werd 88% binnen 30 seconden opgenomen, dat was net iets minder dan de norm van 90%. De telefonische bereikbaarheid om reparatieverzoeken te melden na kantoortijden was ook voldoende, 80% van de telefoontjes werd binnen 60 seconden beantwoord.

De onderhoudscontracten met de aannemers voor het uitvoeren van reparaties zijn in 2012 opnieuw aanbesteed en worden vanaf 1 januari 2013 door drie aannemers uitgevoerd in plaats van zeven. Het mutatieonderhoud is op eenzelfde manier aanbesteed.

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 2013:

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.	Wijkbeheerplannen en/of integrale gebiedsvisies opgesteld.	
	Participatie in het opstellen van een wijkvisie voor Someren-Noord.	
Huurders zijn tevreden over de kwaliteit van de woonomgeving. De leefomgeving in de directe nabijheid van het woningbezit is schoon, heel, veilig en prettig.	Het leefbaarheidsproject Annawijk ter verbetering van de woonomgeving is ingezet en loopt door in 2014.	
	Plan van aanpak onderhoud of herstructurering woonwagenlocatie Muldersweg in Someren.	
	Inventarisatie brandveiligheid complexen in de dorpen met de brandweer.	
	Organisatie van opruimacties / containeracties in diverse wijken.	
Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd		

WoCom investeerde in 2013 circa € 164.000 in leefbaarheidsprojecten. Dit waren vooral kleine projecten op het gebied van fysieke leefbaarheid die passen in de uitgangspunten van het ondernemingsplan om de directe woonomgeving schoon, heel en veilig te maken of te houden. Zo zijn er containeracties in Helmond en Cranendonck georganiseerd in combinatie met onderhoud in de wijk, om samen de buurt schoon en opgeruimd te maken.

2.2. Sociaal-maatschappelijk netwerk

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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.	Het plan tot adrescontrole in samenwerking met gemeenten ter voorkoming van woonfraude is opgesteld.	
WoCom biedt individuele, professionele oplossingen voor mensen die sociaal-maatschappelijke ondersteuning nodig hebben.	Aansluiting tussen leefbaarheidsconsulenten en huurincasso-medewerkers voor snelle beoordeling overdracht deurwaarder, verlaging van de huurachterstand tot 1,04%, onder de begrootte 1,1%.	
	Samenwerking GGZ in Heeze-Leende in twee pilotprojecten.	
Gerealiseerd In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen Niet gerealiseerd		

In 2013 werden er 218 meldingen op het gebied van sociaal beheer en overlast geregistreerd. Dit zijn zowel meldingen van huurders, omwonenden als medewerkers van woCom. De meeste meldingen komen uit Helmond (36%) en Someren (30%).

Vanuit leefbaarheid hebben in 2013 zes ontruiming plaatsgevonden: vier vanwege hennep en twee vanwege overlast. Bij voldoende redenen tot ontruiming wordt de huurder sinds 2013 eerst verzocht om de huur 'vrijwillig' op te zeggen. Er wordt dan geen procedure tot ontruiming gestart, waardoor de kosten voor de huurder en woCom beperkt blijven. Dit is in 2013 driemaal gebeurd, tweemaal vanwege hennep en eenmaal vanwege woonfraude.

Ook in 2013 had woCom extra aandacht voor huurachterstanden en incasso. Mede door de economische crisis hebben meer huurders betaalproblemen. Er wordt al bij de eerste maand huurachterstand persoonlijk contact opgenomen met de huurders, telefonisch of met een huisbezoek. Vaak wordt met een betalingsregeling ook een instantie betrokken om het achterliggende probleem op te lossen. Hierdoor is ook in 2013 de huurachterstand met gemiddeld 0,98% verder afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren, al was er eind van het jaar een lichte stijging tot 1,04% door nieuwe automatisering, waardoor eenmalig de aanmaningen niet direct verstuurd konden worden. De landelijke trend is juist een toename van huurachterstanden en ontruiming. In 2013 vonden slechts negen ontruiming wegens huurachterstand plaats.

Er vinden gesprekken plaats met Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond (SMO) over het aantal woningen voor hun cliënten. Ook is SMO in gesprek met de Helmondse corporaties en andere maatschappelijke partners over het initiatief 'Housing First' voor daklozen met meervoudige problemen.

2.3. Levensloop geschikte wijken

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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.	De evaluatie van het Wmo-convenant met Asten, Cranendonck, Heeze-Leende en Someren loopt.	
Realisatie van maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed conform gemaakte afspraken.	Oplevering woonzorgcentrum Nicasius Heeze, ontwikkeling Centrumplan Leende loopt en overeenkomsten zijn getekend.	
Er is een grotere betrokkenheid van bewoners en maatschappelijke partners; meer afname en uitwisseling van diensten.	De verantwoordelijkheid van de huurder voor zijn directe woonomgeving is vergroot en huurders en maatschappelijke instanties zijn betrokken bij leefbaarheidsprojecten in de wijk.	
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. In bijlage 3 zijn de gebiedsvisies weergegeven waaraan in 2013 uitvoering is gegeven. Het betreft de gebieden Helmond West (herstructurering met sloop, nieuwbouw, verhuizingen en gebiedscommunicatie) en Brandevoort (uitbreidingswijk met huur- en koopwoningen).

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

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 2013:

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.	De pilots met de huurdersorganisatie ten aanzien van voortijdige betrokkenheid is afgerond door eerdere betrokkenheid bij het huurbeleid.	
	De evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst met de Bewonerskoepel loopt.	
Klanten hebben invloed op de ontwikkeling en evaluatie van producten en diensten.	De visie leefbaarheid ten aanzien van de huurdersparticipatie is geïmplementeerd, middels pilots met projectmatige aanpak rond participatie.	
	Er hebben pilots plaatsgevonden met intensieve sociale begeleiding van huurders bij renovatieprojecten met 123 woningen in Cranendonck.	
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 2013:

Gespreksonderwerp/ adviesaanvraag/ instemmingsverzoek	Resultaat
Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging 2013	Negatief advies
Adviesaanvraag jaarverslag 2012	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 ruim 600 huurders die een of twee maal jaar gevraagd worden om deel te nemen aan klantenpanelonderzoeken. In 2013 is er één klantenpanelonderzoek uitgevoerd met vragen over de gewenste koers en focus van woCom. De belangrijkste boodschappen van de huurders waren: richt je op (sociaal) beheer, sloop en nieuwbouw in bestaande wijken, en vergeet de middeninkomens niet, focus op duurzaamheid en het geschikt maken van de woning voor lang verblijf, bouw ook in de dorpen, voor zowel starters, gezinnen als senioren, zorg voor minder energieverbruik, bied keuze bij woningonderhoud en speel in op huurachterstanden, voorkom overlast en geef signalen door aan derden.

Klanttevredenheid

Tot vorig jaar werd de klanttevredenheid over dienstverlening gemeten door KWH. Omdat de beleving van de klant soms afwijkt van de meting en deze ook niet altijd meet wat woCom graag wil weten, is eind 2012 besloten om te stoppen met het KWH-huurlabel. Klanttevredenheid is echter een belangrijk onderwerp. Klanttevredenheid meten is en blijft belangrijk om dit in beeld te houden en waar nodig processen en producten aan te passen. In 2012 is een eigen online methodiek opgesteld om de klanttevredenheid te meten van de processen met de meeste klantencontact: woning zoeken, woning huren, woning opzeggen, reparatieverzoek en planmatig onderhoud.

Ook vond in het najaar van 2013 een onderzoek plaats naar de telefonische bereikbaarheid. Het klantcontactcentrum (KCC) van woCom kon in 100% van de gevallen bereikt worden, 88% van de telefoontjes werd binnen 30 seconden opgenomen, dat is iets onder de norm van 90%. De directe bereikbaarheid van de afdelingen was minder, en in ongeveer de helft van de gevallen werd een 'terugbelnotitie' gemaakt en in 82% van de gevallen werd er op tijd teruggebeld. Belangrijke conclusie is dat er aan veel normen voldaan wordt, maar er ook veel verbetermogelijkheden zijn. Daarnaast kunnen er verschillende normen gelden voor afdelingen met klantencontact en afdelingen met vooral zakelijke contacten die ook veelal direct naar mobiele nummers bellen. In totaal verwerkte het KCC in 2013 39.218 telefoongesprekken.

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 2013 zijn er geen klachten over woCom ingediend bij de Gezamenlijke Geschillenadviescommissie. Bij de Huurcommissie kwamen in 2013 twee klachten binnen. Beide gingen over de hoogte van de huur in relatie tot geconstateerde gebreken aan de woning. Bij beide klachten zijn de huurders in het gelijk gesteld, woCom zal de gebreken oplossen.

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. De dienstverleningsklachten worden gemonitord. In 2013 zijn 149 klachten ontvangen, de meeste klachten van huurders en woningzoekenden hebben betrekking op reparatieverzoeken (55%) en onderhoud (21%). Het aantal klachten is in de loop van het jaar gestegen omdat een klacht beter herkend en ook geregistreerd wordt.

3.2. Gemeenten en overige belanghouders

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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.	Het belanghoudersbeleid is vastgesteld en in uitvoering genomen.	
Belanghouders worden structureel betrokken bij het opstellen, evalueren en uitvoeren van beleid.	Het ondernemingsplan 2014 e.v. is opgesteld in samenspraak met belanghouders.	
De gezamenlijke doelen, resultaten en acties van woCom en samenwerkingspartijen zijn concreet beschreven en worden gebruikt om de uitvoering te monitoren.	De samenwerking met maatschappelijke partners en de gemeentes is versterkt.	
	Oriëntatie op samenwerking met collega-corporaties is uitgevoerd en vertaald naar concrete activiteiten, projecten en/of overeenkomsten.	

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. WoCom heeft op bestuurlijk en 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 overlegbijeenvakkomsten, participeren de gemeenten en woCom in diverse stuur- en projectgroepen van complexere nieuwbouw- en gebiedsontwikkelingsprojecten.

In 2013 heeft woCom aandacht besteed aan overleg met gemeenten over de mogelijke consequenties van gewijzigd beleid van de Rijksoverheid, zoals de verhuurdersheffing, inkomensafhankelijke huurverhoging, wijzigingen in huurtoeslag en het scheiden van wonen en zorg. Ook de wijzigingen binnen de organisatie, saneringssteun, welzijn en huisvesting van arbeidsmigranten kwamen bij alle gemeenten ter sprake. Er wordt met alle gemeenten samenwerking gezocht in het delen van gegevens van de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) ter bestrijding van woonfraude.

Gespreksonderwerp	Heeft geleid tot volgende resultaat
Asten	
Samenwerking	Mogelijke consequenties scheiden wonen en zorg voor De Lisse.
Vastgoedontwikkeling	Verkoop Bartholomeus.
Leefbaarheid	Verhuurbaarheid Deken van Pelthof, binnentuin Pastoor de Kleijnhof.
Cranendonck	
Samenwerking	Maken van meerjarenprestatieafspraken en jaarafspraken voor 2013 en verder.
Vastgoedontwikkeling	- Masterplan Budel-Schoot en renovatie 32 woningen tot A+ label. - Ontwikkeling Rabobank Budel-Schoot in relatie tot initiatief dorpscoöperatie. - Mogelijke ontwikkeling woningbouw aan Nieuwstraat te Budel
Heeze-Leende	
Samenwerking	Participatie in opstellen woonvisie en zienswijze op de woonvisie.
Vastgoedontwikkeling	- Nieuwbouw woonzorgcentrum Nicasius en verbouw van appartementen Berkelmanspad. - Ontwikkeling en programma van Centrumplan Leende. - Bouw van 11 woningen ter compensatie van de investering in Heerlykheid Sterksel.
Leefbaarheid	Mogelijkheden voor betreden woning wegens gezondheidsrisico's.
Helmond	
Samenwerking	Presentatie aan gemeenteraad over consequenties Rijksbeleid voor Helmond.
Vastgoedontwikkeling	- Helmond West: voortgang wijkontwikkelingsplan en samenwerkingsovereenkomst. - Brandevoort: ontwikkeling blok 21 en 25 in De Veste en op verzoek van de gemeente wordt gekeken naar eerdere ontwikkeling van vlek I en J in Stepekolk-Noord. - Annawijk: vervanging geluidscherm appartementencomplex De Wiegert
Leefbaarheid	Samenwerking met SMO in Housing First en aantallen toe te wijzen woningen.
Someren	
Samenwerking	- Onderzoek naar omvang kernvoorraad. - Mogelijke consequenties scheiden wonen en zorg voor Sonnehove in Someren.
Vastgoedontwikkeling	- De ontwikkeling van 8 koopwoningen aan de Brim IV in Someren-Eind wordt stopgezet wegens gebrek aan belangstelling, er is slechts één woning verkocht. - Bouw 15 woningen Zilveren Maan en ontwikkeling Harmonielaan Someren-Eind. - Mogelijkheden voor renovatie of herontwikkeling woonwagenlocatie Mulderweg. Er komt gedeeltelijke verplaatsing naar locatie Avondrood op Waterdael.
Leefbaarheid	- Overloop naar 'doorstroomwoningen' vanuit de opvang en begeleiding van daklozen. - Verhuurbaarheid Peeljuweel en aankoop 'middenstuk'.

Overige belanghouders

In tegenstelling tot eerdere jaren organiseerde woCom in 2013 geen grootschalige belanghouders-bijeenkomst. WoCom was echter wel met belanghouders in gesprek. Vertegenwoordigers van gemeenten, zorg- en welzijnspartijen praatten in verschillende informele bijeenkomsten mee over het ondernemingsplan. Wat zijn de belangrijkste thema's in de regio en waar zou woCom zich als corporatie op moeten richten? De opgehaalde informatie is in het ondernemingsplan 2014-2016 verwerkt.

WoCom is in gesprek met zorgpartij Savant over de toekomstige vraag naar wonen met zorg in Someren en Asten. De toekomstige behoefte aan dergelijke woonvormen en een beschermde omgeving is belangrijk voor de toekomstige bezetting van Sonnehove en De Lisse. Deze vraag wordt steeds belangrijker met de scheiding van wonen en zorg, nu de eisen voor een indicatie voor intramurale zorg zwaarder zijn.

WoCom neemt deel aan de bijeenkomsten van het Lorentzgenootschap, een gezamenlijk initiatief van verschillende woningcorporaties en zorgpartijen uit de gemeenten Peel 6.1. Het doel is om verder te kijken dan het belang van de eigen organisatie en gezamenlijk met de gemeenten in te zetten voor de toekomstige zorgvraag binnen het gebied Peel 6.1.

Sponsoring

In 2013 heeft woCom nog maar enkele grote en kleine, lokale evenementen gesponsord die belangrijk zijn voor de cohesie in dorpen en kernen. Gezien de economische situatie en de politieke veranderingen, is het bedrag dat woCom jaarlijks reserveert voor sponsoractiviteiten flink 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 2013 minder kleine initiatieven gesponsord en is ingezet op plaatsen en evenementen waar mensen echt samenkomen en die belangrijk zijn voor de leefbaarheid in de verschillende gemeenten. Omdat woCom dicht bij haar huurders wil staan, zijn verschillende 'huiskamerachtige' ontmoetingsplaatsen gesponsord, zoals OJC De Komeet in Someren en 't Perron in Heeze. Tot afgelopen jaar heeft woCom bovendien in elke kern een grote activiteit financieel ondersteund. In 2013 is besloten de sponsorbedragen voor deze evenementen te halveren en per 2014 beëindigt woCom de sponsoring van 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.

Omdat woCom ook ná 2013, toch haar menselijke, sociale kant wil laten zien (passend bij onze ondernemingsvisie), zullen wij voortaan enkel nog kleine, lokale initiatieven ondersteunen, welke de directe leefbaarheid in de straat/wijk vergroten.

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

De waardesturing en de verantwoording



4. De waardesturing en de verantwoording

Het is onze ambitie om...

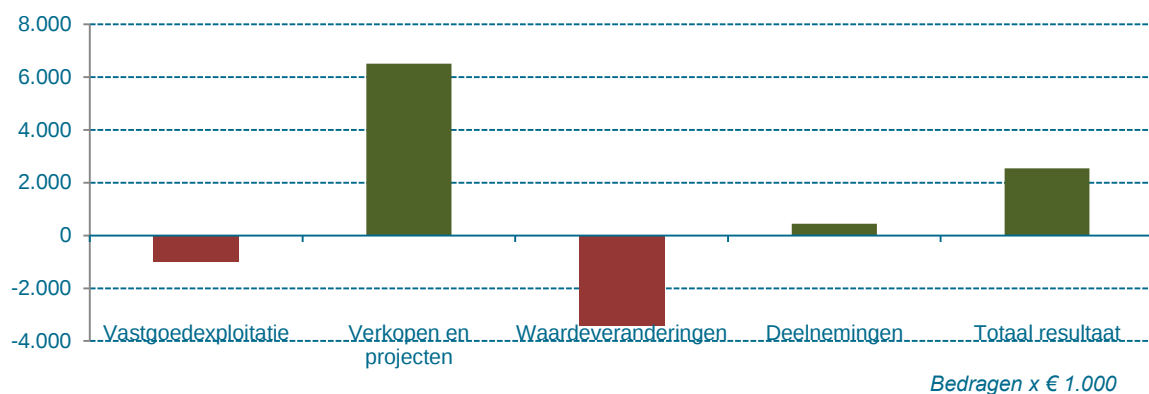
... te sturen op waarde, zowel in maatschappelijke als in financiële zin. Keuzes die worden gemaakt in wat we wel of niet doen zijn op grond van waardesturing te onderbouwen en uit te leggen. Als maatschappelijk ondernemer leggen we, in het kader van transparantie, zowel intern als extern verantwoording 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 2013 is als volgt:

Omschrijving	Bedrag (x € 1.000)	Per verhuureenheid	Per vhe 2012
Huren	37.358	5.392	5.155
Overheidsbijdragen en diversen	1.127	163	158
Onderhoud vastgoed	-7.734	-1.116	-1.335
Afschrijvingen vastgoed	-11.596	-1.674	-1.449
Beheerkosten vastgoed	-3.830	-553	-363
Bruto Vastgoed Exploitatie	15.325	2.212	2.165
Financieringslasten	-9.680	-1.397	-1.401
Organisatielasten	-6.634	-957	-1.054
Netto Vastgoedexploitatie	-989	-143	-291
Verkopen bestaand bezit	6.533	n.v.t.	n.v.t.
Verkopen nieuwbouw		n.v.t.	n.v.t.
Acquisitie en haalbaarheid	-26	n.v.t.	n.v.t.
Verkopen en projecten	6.507	n.v.t.	n.v.t.
Waardeveranderingen	-3.427	n.v.t.	n.v.t.
Deelnemingen	449	n.v.t.	n.v.t.
Resultaat 2013	2.540	n.v.t.	n.v.t.

Resultaat 2013

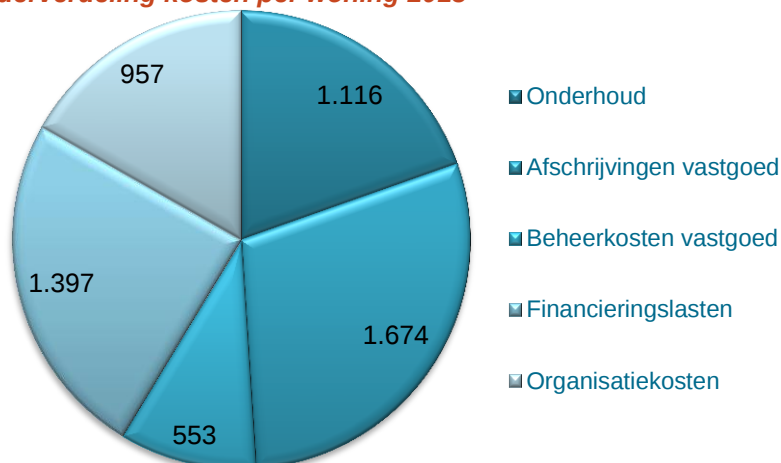


De vastgoedexploitatie kent een negatief resultaat: de opbrengsten zijn lager dan de kosten en afschrijvingen. De huuropbrengsten en andere opbrengsten bedragen € 5.555 per woning per jaar. De lasten per woning zijn hoger: € 5.697 per woning per jaar. De Rijksoverheid vindt dat corporaties hun organisatiekosten moeten terugdringen. In vergelijking met andere woningcorporaties zijn de organisatiekosten bij woCom niet hoog met € 957 per woning per jaar.

Commerciële verhuurders hebben gemiddeld lagere organisatielasten. De vergelijking is er echter een van de spreekwoordelijke "appels met peren". Woningcorporaties ontplooiën namelijk veel meer sociale activiteiten (leefbaarheid, bewonersparticipatie, schuldhulpverleningen en dergelijke). Hierdoor biedt het vergelijk slechts een beperkt inzicht.

WoCom zal haar organisatiekosten permanent blijven benchmarken met behulp van de door de branche-organisatie Aedes ontwikkelde benchmarkinstrumenten. Met het inzicht dat hiermee wordt verkregen streeft woCom naar een efficiënte en competitieve organisatie.

Onderverdeling kosten per woning 2013



Het negatieve resultaat op de vastgoedexploitatie wordt gecompenseerd door de verkoop van bestaand bezit. De waardeveranderingen kennen dit jaar een negatieve bijdrage aan het resultaat. De waarde van ons vastgoed en andere bezittingen zijn licht gedaald. De nevenstructuur kent een beperkt positief resultaat. Per saldo heeft woCom over 2013 een positief resultaat behaald van € 2,5 miljoen. In onderstaande tabellen zijn per financieel thema de belangrijkste resultaten benoemd. Voor verdere detailinformatie wordt verwezen naar de jaarrekening 2013 (Deel E).

4.1. Financiële situatie

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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: 71% (74% in 2012).	
	ICR: 1,85 (1,75 in 2012).	
	Solvabiliteit: 22,9% (21,7% in 2012).	
	Jaarresultaat: € 2,5 miljoen (€ 4,8 miljoen in 2012).	
	Het inrichten van de financieringsstructuur (staatsteun) is in afwachting van de definitieve regelgeving i.c. de Herziene Woningwet.	
Projecten en investeringen worden beoordeeld op basis van rendementseisen.	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 2013:

Strategische doelstelling waardeesturing 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.	Implementatie werkwijze voor het meetbaar maken van maatschappelijk rendement. Het inrichten van de kostenstructuur (overcompensatie) is in afwachting van de definitieve regelgeving.	
Er is een methodiek voor waardeesturing van de vastgoedportefeuille geïmplementeerd.	De applicatie WALS is geïmplementeerd. De verdere ontwikkeling van de methodiek -ook in relatie tot het strategisch vastgoedbeleid- vindt plaats in 2014.	
WoCom heeft zicht op de belangrijkste risico's en maakt bewust keuzes om deze al dan niet actief te beheersen.	Het risicomanagement is doorlopend en is verankerd in de Planning & Controlcyclus. Besluitvorming over de herstructurering (vereenvoudiging) van de verbindingenstructuur heeft plaatsgevonden en de administratieve implicaties zijn doorgevoerd.	
Er is sprake van een transparante control op vastgoedprojecten.	Doorlopend in het kader van de Planning & Control cyclus. De implementatie van de VGO projectmodule Dynamics Wonen is uitgesteld naar 2014.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

4.3. Corporate Governance en governancestructuur

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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

Implementatie van de Herziene Woningwet	De Herziene Woningwet/Novelle is nog niet vastgesteld.	
WoCom is een betrouwbare organisatie die handelt conform haar integriteitscode en de Aedes-code.	De integriteit van de organisatie zoals beschreven in de integriteitscode, Aedescode en Governancecode wordt gemonitord en verantwoord. Statuten en reglementen zijn herijkt (treasury, etc.)	
Het jaarverslag van woCom geeft een transparante toelichting op de bereikte resultaten ten opzichte van de ambities.	De inhoud van de kwartaalrapportages is verbeterd, de rapportages bieden meer strategische sturingsinformatie. De jaarverslaglegging is meer strategisch georiënteerd en sluit aan op het ondernemingsplan.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

4.4. De vermogenspositie

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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 2013 is de LTV verbeterd van 74% naar 71%.	
De absolute omvang van de schuldpositie (vreemd vermogen) wordt afgebouwd.	Door aflossingen is de schuldpositie afgenomen van € 281 miljoen naar € 275 miljoen.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

4.5. Treasury

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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 2013 heeft woCom € 16 miljoen (ultimo 2012: € 15 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 gedaald van 4,71% (2012) naar 4,51% (2013).	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

4.6. Investeringsbeleid

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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 2013 is er voor ruim € 15 miljoen geïnvesteerd. Dit is voor bijna 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 2013 is er voor € 7,6 miljoen uitgegeven aan onderhoud. (2012: € 9,4 miljoen)	
De investeringskracht in financieel volume blijft op voldoende niveau.	Evenals in 2012 heeft woCom in 2013 voor ruim € 15 miljoen geïnvesteerd.	

Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

4.7. Externe beoordelingen

Oordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Op 2 oktober 2013 ontving Stichting woCom de toezichtbrief 2013 van het CFV. Deze toezichtbrief is gebaseerd op de verantwoordingsinformatie (dVi) over het verslagjaar 2012 en de begroting 2013-2017. Het solvabiliteitsoordeel is met ingang van de toezichtbrief 2013 uitgebreid tot een risicogericht onderzoek op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Het onderzoek leidt tot een beoordeling op alle zes terreinen en niet alleen maar over de solvabiliteit. Het onderzoek naar woCom geeft voor het CFV geen aanleiding tot opmerkingen, nader onderzoek of tot het doen van interventies.

Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op 5 november 2013 ontving Stichting woCom een bevestiging van het WSW dat voldaan wordt aan de eisen van kredietwaardigheid alsmede een overzicht van het faciliteringsvolume. De kasstromen zijn ruim voldoende, de solvabiliteit onder behoud van bedrijfswaarde is in 2012 aan de lage kant. Hiervoor zijn reeds diverse acties ondernomen en de solvabiliteit is verbeterd ten opzichte van 2011.

Het WSW heeft in 2013 alle deelnemende corporaties verzocht een volmacht aan het WSW te verstrekken. Het WSW kan met de volmacht overgaan tot de vestiging van pand- en hypotheekrechten, bij bijvoorbeeld (dreigende) niet kredietwaardigheid of sanering. Doel daarvan is de solidariteit van het totale borgstelsel te verbeteren en zo tevens de posities van de deelnemende corporaties te versterken. woCom heeft de volmacht in 2014 ondertekend.

Herziene Woningwet

In de Herziene Woningwet is in een scheiding voorzien tussen de Diensten van Algemeen Economisch Belang (Daeb) en de Niet-Daeb activiteiten. Sociale huurwoningen (tot € 681,02 prijspeil 2013) en een limitatieve lijst maatschappelijk vastgoed zijn Daeb en de geliberaliseerde huurwoningen en het commercieel vastgoed zijn Niet-Daeb. 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.

Op 11 februari 2014 heeft het Ministerie een wijziging (novelle) op het eerder ingediende wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet gepubliceerd. Deze novelle behelst een aanpassing van de Herzieningswet die in de Eerste Kamer ligt. De Herzieningswet regelt een scala van zaken, zoals het systeem van toelating en intrekking toelating, governance, werkdomein, staatssteun, onderscheid Daeb/niet-Daeb, verbindingen en toezicht. Met de novelle worden -mede naar aanleiding van het regeerakkoord- aanpassingen voorgesteld. Dit betreft zaken zoals onder andere een sterkere rol van de gemeente, nadere definiëring van het werkdomein, de keuzemogelijkheid tussen administratieve scheiding/juridische splitsing en de mogelijkheden voor interne financiering van niet-Daeb.

WoCom is momenteel in afwachting van de definitieve wettekst, de feitelijke ingangsdatum en de detailuitwerkingen in de Algemene Maatregel van Bestuur. Wanneer hierover meer bekend is, wordt gestart met de interne voorbereidingen voor de implementatie.

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 2013:

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.	Uitvoeren van de reorganisatie voor de afdeling Beheer & Onderhoud.	
	Intern opdrachtgeverschap is verduidelijkt en verbeterd, er is een heldere verdeling van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden	
	Evaluatie van primaire systeem Omega en besluit genomen over aanpassing, keuze (Dynamics) en leverancier is succesvol verlopen.	
	Er hebben audits plaatsgevonden op de processen 'uitvoeren betalingen', 'incasso overige vorderingen', 'aانبesteding dagelijks onderhoud', 'mutatie crediteurenstamgegevens' en 'huurstandenregister', de processen zijn waar nodig aangepast.	
	De administratieve scheiding Daeb/Niet-Daeb voorbereiden en invoeren is afhankelijk van de publicatie van de definitieve wettekst (Nouvelle).	
WoCom wordt gezien als een goede en ondernemende, klantgerichte organisatie die betrouwbaar is en de juiste dingen doet.	Organisatorische aanpassingen doorvoeren als gevolg van de Herziene Woningwet is afhankelijk van publicatie van de definitieve wettekst.	
	Het dienstverleningsconcept is verder uitgewerkt in fases in 2013 (openingstijden, bereikbaarheid, telefonische dienstverleningsconcept).	

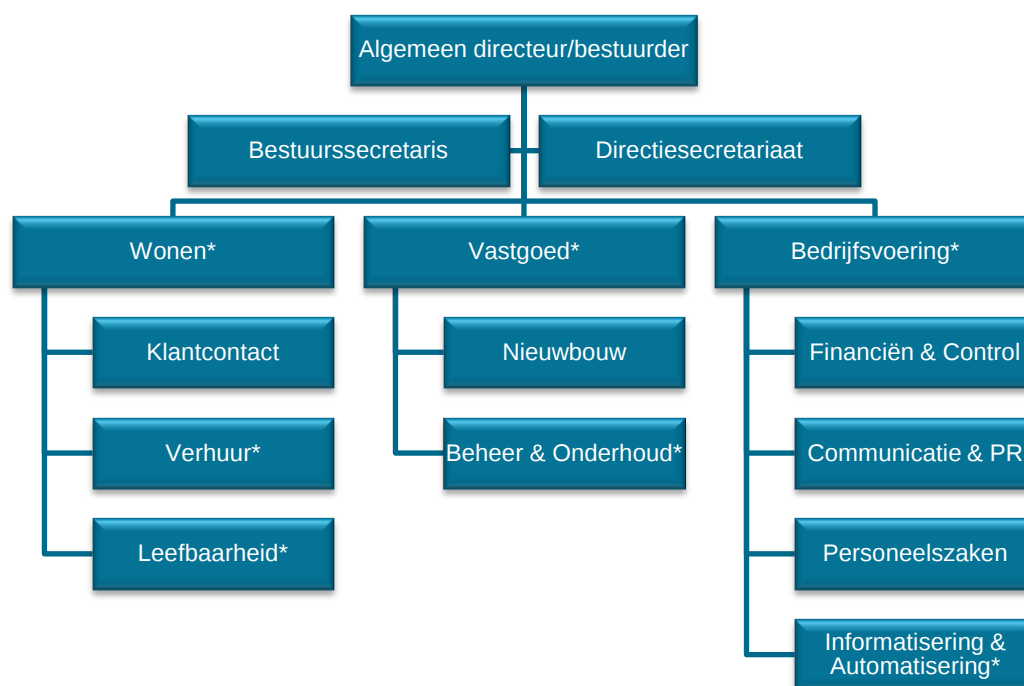
Gerealiseerd

In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen

Niet gerealiseerd

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 zijn in 2013 uitgevoerd, na advies van de ondernemingsraad.

Op 1 juni 2013 is het organogram aangepast.



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

Dienstverleningsconcept

Het dienstverleningsconcept naar de klant is in 2013 verder uitgewerkt. De website is verbeterd, het huurdersportaal is in voorbereiding. Door het geringe aantal baliebezoeken in de loop van het jaar, is besloten de openingstijden van kantoor Someren en servicepunt Helmond te wijzigen. Beide kantoren zijn vanaf 3 september 2013 's middags gesloten, klanten en relaties kunnen dan wel op afspraak terecht.

Automatisering

In 2013 is nieuwe software voor de basisadministratie Dynamics AX en Dynamics Wonen succesvol geïmplementeerd. Na een selectietraject is gekozen voor een upgrade van het pakket van de huidige leverancier Cegeka. Naast betere mogelijkheden voor klantencontact omvat dit systeem ook de huuradministratie, dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud, relaties, post en de financiële administratie. WoCom is daarmee SEPA-proof. De keuze, implementatie en het onderhoud gebeurt samen met Bergopwaarts en volgt de 'best practice' inrichting. Dit levert voor beide corporaties een aanzienlijke financiële besparing op.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestond begin 2013 uit 3 leden. Na de verkiezingen in september is er 1 lid bijgekomen. Er is nog een vacante positie.

Advies- en instemmingsaanvragen 2013:

Gespreksonderwerp/adviesaanvraag/instemmingsverzoek	Resultaat
Adviesaanvraag vereenvoudiging nevenstructuur	Positief advies
Adviesaanvraag samenwerking Bergopwaarts	Positief advies
Adviesaanvraag migratie primair systeem	Positief advies
Adviesaanvraag organisatiewijziging 2013 en aanpassingen Beheer & Onderhoud	Positief advies
Adviesaanvraag verkenningsfase fusie Woningstichting Laarbeek	Positief advies
Jaarverslag 2012	Positief advies
Ondernemingsplan 2014-2016	Positief advies
Begroting/jaarplan 2014	Positief advies
Adviesaanvraag offerte Woonlab	Positief advies
Werkkostenregeling	Verwacht in 2014

Overleg, vergadering en achterbanraadpleging 2013:

Overleggen	Aantal
Overlegvergadering bestuurder/OR	5
Overlegvergadering bestuurder/RvC/OR	2
Overleg bestuurder/vakbonden/OR	2
OR-overleggen	23
Overleg Arbo-arts/P&O/OR	1
Overleg werkgroep werkkostenregeling	2
Achterbanraadpleging Beheer & Onderhoud	1

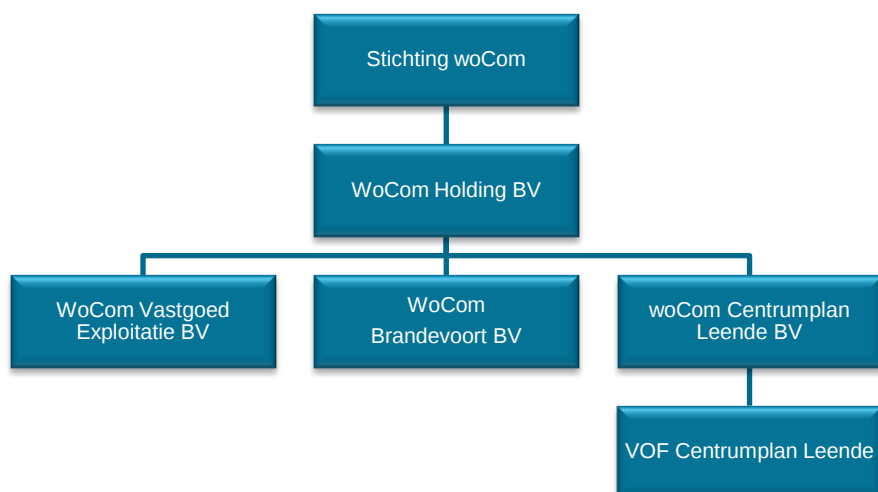
De cursus 'OR en financieel beleid' is door een OR-lid gevolgd. Ook is het OR-platform van de FNV bezocht.

Vereenvoudiging nevenstructuur

Per 1 januari 2013 is de nevenstructuur van stichting woCom vereenvoudigd van 10 naar 5 verbindingen. Doordat woCom niet meer vennootschappen heeft dan noodzakelijk, is de efficiëntie en effectiviteit vergroot. De vennootschappen woCom Parkeergarages, woCom Projecten, woCom Projectontwikkeling, woCom Brandevoort II en VOF woCom Brandevoort zijn opgeheven. De activiteiten van de vennootschappen die blijven bestaan, worden ongewijzigd voortgezet door stichting woCom. Geen van de vennootschappen had werknemers in dienst. En doordat er geen partijen toetreden of belangen vervreemd worden aan derden, heeft de herstructurering geen financiële gevolgen voor woCom.

Om een goede uitgangspositie te creëren voor de scheiding tussen Daeb en Niet-Daeb, gaat alle vastgoed voorlopig naar de stichting. De governance sluit aan op de huidige regelgeving, maar biedt ruimte om aan te kunnen sluiten op de bepalingen van de Herziene Woningwet. De nevenstructuur is zelfstandig financierbaar door een kloppend verdienmodel, waardoor de scheiding tussen stichting en nevenstructuur effectief wordt.

De nevenstructuur van woCom ziet er per 1 januari 2013 als volgt uit:



5.3. Communicatie

Wat woCom wilde bereiken in 2013:

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.	De website is verder doorontwikkeld. Intranet is in gebruik genomen.	
	Vorbereidingen zijn gestart voor een efficiënte en effectieve inzet van social media.	
	Advertentiebeleid opgesteld en ingevoerd.	
	Voor de projecten die in ontwikkeling/realisatie zijn genomen worden gerichte communicatie-uitingen gedaan om de projecten succesvol in de markt te zetten.	
	De nieuwe huisstijl is uitgebreid met nieuwe huisstijlfotografie, waarin 'echte' huurders een centraal rol innemen.	
Gebiedsmarketing heeft vorm gekregen.	Parallel aan het ondernemingsplan 2014-2016 is er eind 2013 een communicatieplan voor dezelfde periode vastgesteld en in uitvoering genomen. Met de missie, visie en waarden van woCom als basis.	
	Er liep een pilot gebiedsmarketing in Budel-Schoot, 'Buitengewoon Schoot', welke na de renovatie van 32 woningen is voltooid.	
	In Helmond-West loopt de pilot 'Samen een wijk' gewoon door. En in Brandevoort participeert woCom in de campagne 'Bijzonder Brandevoort'	
Gerealiseerd		In uitvoering, realisatie vertraagd of heroverwogen
		Niet gerealiseerd

Bij Buurten

WoCom sloeg in 2012 een andere weg in met haar communicatie. WoCom is gaan 'bijbuurten' met haar huurders. Deze persoonlijke insteek kreeg in 2013 een vervolg. Afgelopen jaar verscheen de huurderskrant Bij Buurten drie maal. 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, wordt de slogan **mensen. wonen. leven.** op nagenoeg alle communicatiemiddelen gebruikt. 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 leven. De nieuwe slogan is de rode draad, die al de nieuwe en vernieuwde communicatiemiddelen met elkaar verbindt. Van website tot folder, van bouwhandeling tot fotografie waarbij geen modellen, maar echte huurders en hun verhaal worden gebruikt.

In voorbereiding op 2014, waarin woCom steeds meer digitaal wil communiceren, zijn er in 2013 voorbereidingen gestart voor een efficiënte en effectieve inzet van social media. Daarnaast is de website geoptimaliseerd en is woCom gestart met de bouw van een huurdersportaal, om huurders nog beter van dienst te kunnen zijn en om de eigen werkprocessen verder te vereenvoudigen. Het portaal wordt in april 2014 toegevoegd aan de website

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Bijlagen



6. Bijlagen

6.1. Tabellen

Mutaties en mutatiegraad in 2013

Gemeente	Aantal mutaties	Aantal woningen	Mutatiegraad 2013	Mutatiegraad 2012	Mutatiegraad 2011
Asten	25	228	11,0%	14,4%	12,7%
Cranendonck	110	1.491	7,4%	6,1%	6,7%
Heeze-Leende	65	966	6,7%	4,0%	6,5%
Helmond	160	2.065	7,7%	9,0%	8,8%
Someren	98	1.390	7,1%	5,1%	5,9%
Totaal	458	6.140	7,5%	6,9%	7,4%

Overzicht overige woongelegenheden per 31 december 2013

Gemeente	Stand-plaatsen	Woon-wagens	Kamers	Verzorgings-huiseenheden	Woonzorg-gelegenheden	Totaal
Asten	0	0	0	111	0	111
Cranendonck	0	0	0	0	11	11
Heeze-Leende	0	0	0	71	30	101
Helmond	0	0	0	0	43	43
Someren	27	19	6	171	0	223
Totaal	27	19	6	353	84	489

Met de verkoop van Bartholomeus zijn 64 verzorgingshuiseenheden in Astén vervallen (die voorheen ondanks de leegstand toch geteld dienden te worden), in Heeze zijn er 71 toegevoegd met de oplevering van Nicasius.

Overzicht verhuureenheden per 31 december 2013

Gemeente	woningen	overige woongelegen	totaal woongelegen	niet-woongelegen	totaal vhe
Asten	228	111	339	21	360
Cranendonck	1.491	11	1.502	1	1.503
Heeze-Leende	966	101	1.067	16	1.083
Helmond	2.065	43	2.108	242	2.350
Someren	1.390	223	1.613	20	1.633
Totaal	6.140	489	6.629	300	6.929

Overzicht niet-woongelegenheden per 31 december 2013

Gemeente	Bedrijfsruimten	Maatschappelijk vastgoed	Parkeer-voorziening	Overig	Totaal
Asten	6	1	13	1	21
Cranendonck	1	0	0	0	1
Heeze-Leende	5	3	8	0	16
Helmond	8	4	227	3	242
Someren	2	2	15	1	20
Totaal	22	10	263	5	300

Op 1 juli 2013 is WoCom Parkeren BV opgeheven en zijn de 164 parkeergelegenheden overgegaan naar woCom

Percentage en aantal woningen naar gemeente en (netto)huurprijsklasse, 31 december 2013

Gemeente	< € 374	€ 374 - € 574	€ 574 - € 681	> € 681	Totaal	Aandeel
Asten	38	179	10	1	228	4%
Cranendonck	140	1.197	142	12	1.491	24%
Heeze-Leende	136	711	75	44	966	16%
Helmond	310	1.486	155	114	2.065	34%
Someren	147	1.116	116	11	1.390	23%
Totaal	771	4.689	498	182	6.140	100%
Aandeel	13%	76%	8%	3%	100%	

Uitgaven onderhoud in 2013

Gemeente	Begroting 2013	Realisatie 2013	Verschil	Afwijking begroting
Planmatig onderhoud	6.829	5.325	1.504	22%
Bijdrage VvE	144	132	12	8%
SVB	0	1	-1	-
Leefbaarheid	238	163	75	32%
Glas- en rioolfonds	144	109	35	24%
Contracten aannemers	1.097	1.028	69	6%
Dagelijks onderhoud variabel	1.663	975	688	70%
Totaal	10.115	7.734	2.381	24%

bedragen x € 1.000

Uitgaven reparatieverzoeken en dagelijks onderhoud in 2013

Gemeente	Reparatie uitgaven	Mutatie onderhoud	Glas- en rioolfonds	Dagelijks onderhoud	Gemiddelde uitgave
Cranendonck	291.200	135.200	11.600	437.900	292
Heeze-Leende	229.500	117.800	17.400	364.700	342
Helmond	439.700	150.500	55.000	645.200	306
Someren-Asten	358.400	280.600	25.000	664.000	340
Totaal	1.318.780	684.100	109.000	2.111.900	319

Uitgaven leefbaarheid (onderhoud en leefbaarheidsfonds) in 2013

Gemeenten	Uitgaven	Woongelegenheden	Gemiddelde uitgave
Cranendonck	37.000	1.952	19
Heeze-Leende	57.700	1.502	38
Helmond	18.600	1.067	17
Someren-Asten	49.900	2.108	24
Totaal	163.100	6.629	25

Formatieoverzicht 2013

Afdeling	In dienst	Inhuur	Formatie
Directie	4,6	0	4,6
Wonen	18,4	0,7	19,1
Vastgoed	17,4	0,7	18,1
Bedrijfsvoering	14,5	1,0	15,5
Totaal	54,9	2,3	57,2

* Totaal = realisatie + inhuur per 31 december 2013

6.2. Projecten 2013

Opgeleverde projecten 2013

Nicasius, Heeze



Start bouw: start sloop maart 2012, start bouw november 2012
 Oplevering: november 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 woonzorgcentrum Nicasius werden de 37 appartementen Berkelmanspad gebruikt als interim-voorziening. In december 2013 zijn de bewoners verhuisd en in januari 2014 is het Nicasius feestelijk geopend.

Houtse Poort - fase 2, Helmond



Start bouw: november 2012
 Oplevering: juni 2013
 Type/aantal:

- 9 sociale koopwoningen (fase 2)

 Locatie: Apostelwijk, ter plaatse van 38 gesloopte huurwoningen van woCom zijn in twee fasen 41 woningen gerealiseerd.
 Bijzonderheden: Fase 1 is in 2012 gerealiseerd, fase 2 is gestart voordat 70% van de woningen verkocht is, 7 woningen zijn als dure huurwoningen verhuurd en worden na mutatie verkocht.

Buitenhoeve - fase 2, Helmond



Start bouw: oktober 2012
 Oplevering: juli 2013
 Type/aantal:

- 7 vrije sector koopwoningen (vof woCom Brandevoort)

 Locatie: Brandevoort II, Stepekolk
 Bijzonderheden: De resterende 15 koopwoningen in dit project worden in fase 3a en 3b gebouwd.

Zilveren Maan, Someren



Start bouw: maart 2013
 Oplevering: november 2013
 Type/aantal:

- 15 eengezinswoningen huur

 Locatie: Uitbreidingswijk Waterdael III

Gevelrenovatie Budel-Schoot



Start bouw: april 2013
 Oplevering: november 2013
 Type/aantal:

- 32 woningen

 Locatie: Vogelsplein e.o. Budel-Schoot
 Bijzonderheden: Schilrenovatie tot A+ label en wijziging uiterlijk om de eentonigheid te doorbreken, conform Masterplan. De renovatie heeft 2 maanden stil gelegen door aanwezigheid van broedende huismussen.

Dakrenovatie Budel



Start bouw: september 2013
Oplevering: november 2013
Type/aantal: ■ 22 seniorenwoningen
Locatie: Heggewikke e.o. Budel
Bijzonderheden: Renovatieproject (dak, voegwerk en binnenrenovatie) met intensieve sociale begeleiding vanwege de leeftijd van de bewoners.

Projecten in uitvoering in 2013

Herstructurering Helmond West fase 2 'Ridderhof'



Sloop: zomer 2013
Start bouw: april 2014 (sociale huur, koop na 70% verkoop)
Oplevering: 1^e kwartaal 2015
Type/aantal: ■ 23 sociale huurwoningen
■ 10 sociale koopwoningen
Locatie: Ridderstraat e.o. in herstructureringsgebied Helmond West
Bijzonderheden: 35 vooroorlogse woningen in de Gravenstraat, Hertogstraat Ridderstraat e.o. zijn gesloopt voor deze herontwikkeling. De koopwoningen worden gebouwd als 70% verkocht is.

Verbouwing appartementen Berkelmanspad



Start bouw: december 2013
Oplevering: februari 2014
Type/aantal: ■ 34 appartementen
Locatie: centrum Heeze, bij woonzorgcentrum Nicasius en Dorpshuis
Bijzonderheden: Deze 34 van de 37 appartementen, opgeleverd in 2011, zijn gebruikt als interim voorziening voor de bewoners van Nicasius tijdens de bouw van het nieuwe woonzorgcentrum. Een deel van de appartementen is al in 2013 opgeleverd.

Projecten in voorbereiding in 2013

Geluidscherm De Wiegert, Helmond



Start bouw: januari 2014
Oplevering: zomer 2014
Omschrijving: Het geluidscherm bij de 78 appartementen wordt vervangen en bij de 52 eengezinswoningen verwijderd vanwege de veiligheid en om de uitstraling te verbeteren.
Locatie: Spoorlaan in de Helmondse Annawijk.

Herstructurering Helmond West fase 3



Start bouw: 1^e kwartaal 2015 (sociale huur, koop na 70% verkoop)
Oplevering: 1^e kwartaal 2016
Type/aantal: ■ 14 sociale huurwoningen
■ 8 sociale koopwoningen
Locatie: in het herstructureringsgebied Helmond West
Bijzonderheden: Ter plaatse van vooroorlogse woningen in de Gravenstraat, Hertogstraat en omgeving.

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 overwogen om het plan gedeeltelijk te herontwikkelen.

2^e Haagstraat, Helmond



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

Nieuwstraat Budel



Start bouw: 2015
 Oplevering: 2016
 Type/aantal: 9 sociale huurwoningen
 Locatie: hoek Nieuwstraat, tegen het centrum van Budel.

Brandevoort 'VariaVeste' (blok 21), Helmond



Start bouw: Sociale koop- en huurwoningen april 2014, 6 maanden na verlenen van de bouwvergunning. Vrije sector na 70% verkoop.
 Oplevering: Sociale koop- en huurwoningen: maart 2015
 Type/aantal: 16 sociale koopwoningen (woCom Brandevoort BV)
 19 vrije sector koopwoningen (woCom Brandevoort BV)
 20 sociale huurwoningen (woCom)
 Locatie: Brandevoort, De Veste
 Bijzonderheden: Bewoners hebben veel keuzevrijheid in plattegrond en gevel.

Brandevoort blok 25, Helmond



Start bouw: 3^e kwartaal 2015
 Oplevering: 3^e kwartaal 2016
 Type/aantal: sociaal maatschappelijke voorziening:
 * 24 huurwoningen voor ORO
 * 14 voor Stichting Samengaan
 * 28 zorgwoningen Zorgboog (koop)
 circa 20 huurwoningen woCom
 Locatie: Brandevoort, De Veste
 Bijzonderheden: Samenwerking met zorginstellingen.

Centrumplan, Leende



Start bouw: 2015
 Oplevering: 2016
 Type/aantal: 31 grondgebonden woningen
 brede school
 multifunctionele ruimte (MFA)
 Locatie: Centrum Leende
 Bijzonderheden: Samenwerking in VOF met Wooninc. en Wonen Limburg. De school is tijdelijk gehuisvest aan de Breedvennen in een pand dat later omgebouwd wordt tot 18 koopwoningen.

Verdonckstraat Someren



Start bouw: 3^e kwartaal 2015
 Oplevering: 2^e kwartaal 2016
 Type/aantal: 3 grondgebonden woningen
 Locatie: Verdonckstraat Someren
 Bijzonderheden: Sloop van 4 verouderde, technisch slechte duplexwoningen en nieuwbouw van drie nieuwe woningen.

6.3. Gebiedsvisies en gebiedsontwikkeling

Brandevoort

- Aanleiding:** Uit de in 2006 met de Gemeente Helmond en marktpartijen wocombrandevoort BV & Hurks-Adriaans gesloten Heads of Agreement (HoA) voor Brandevoort II, volgt voor wocombrandevoort BV een nieuwbouw opgave van 1.105 woningen. Daarnaast mag woCom 150 woningen bouwen ter compensatie van de investeringen en afname van de huurvoorraad in Helmond West.
- Omschrijving:** Door ontwikkeling van Brandevoort II 'de Voltooiing' neemt het aantal woningen toe met ca. 3.000 tot zo'n 6.000 woningen. Een deel van de nieuwe woningen ligt in het centrum 'De Veste', een deel ligt in de 'Buitens', de omliggende wijken met een andere opzet.
- Deelprojecten:**
- In de Veste is blok 18 gerealiseerd onder de naam Pioniers van Reduit (42 woningen).
 - Buitenhoeve in de Buiten Stepekolk is deels opgeleverd (24 woningen) en deels in ontwikkeling (15 woningen).
 - Blok 21 van De Veste is in ontwikkeling (55 woningen).
 - Blok 25 van De Veste is in ontwikkeling met zorgwoningen voor verschillende instellingen.
- Gerealiseerd:** 66 van 1.055 woningen gerealiseerd en 120 in aanbouw/ontwikkeling
- Samenwerking:** De samenwerking met Kalliste Projectontwikkeling BV in de vof KaWo is in 2012 beëindigd. WoCom ontwikkelt Brandevoort II zelfstandig binnen woCom Brandevoort 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 met ingrepen in de fysieke omgeving en sociale leefbaarheid.
- 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.
- Sociaal:** De doelstellingen uit het WOP zijn verminderen overlast en werkloosheid, verbeteren van veiligheidsgevoel, saamhorigheid en sociale betrokkenheid.
- Gerealiseerd:**
- In 2013 zijn 70 woningen gesloopt voor zowel woningbouw als de stedelijke ring (totaal 124).
 - In 2013 zijn 34 herstructureringsurgente verhuurd met een vergoeding conform sociaal plan.
 - De Wijkhuis Brede School is in 2013 gerealiseerd door de gemeente.
 - De nieuwbouw van 20 woningen fase 1 aan de Hertoghof is gereed en verhuurd.
 - Er zijn 25 woningen duurzaam gerenoveerd en vier maisonnettewoningen samengevoegd.
 - WoCom neemt deel aan meedenkgroepen wanneer haar aanwezigheid gewenst is.
- Samenwerking:** Gemeente Helmond (Samenwerkingsovereenkomst 2010) 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.

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 had gedurende 2013 twee nevenfuncties:

- lid van de Raad van Toezicht bij Ziekenhuis Rivierenland Tiel
- vice-voorzitter van de Raad van Toezicht van Bevolkingsonderzoek Oost

De bezoldiging van de bestuurder is gebaseerd op de Izeboud regeling en past binnen de richtlijnen van het ministerie van Binnenlandse Zaken (WNT-staffel november 2013). In 2013 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 2013

In 2013 heeft de bestuurder/ het managementteam over diverse vraagstukken besluiten genomen. De belangrijkste besluiten hebben betrekking op:

De woning en het vastgoed

- Het asbestbeleid wordt vastgesteld na positief advies van de Bewonerskoepel.
- Het geluidsscherm van De Wiegert in Helmond wordt vervangen.
- De realisatie van 55 koopwoningen in Helmond, blok 21 Brandevoort.
- Het sloopbesluit voor 33 woningen Helmond West fase III, conform Wijkontwikkelingsplan.
- Verkoop van het pand Bartholomeus te Asten.
- Het eerdere besluit om te stoppen met het Oppluspakket wordt aangescherpt en verduidelijkt.
- Uitbreiding van KBWO Brouwhuis in Helmond.
- Er wordt niet deelgenomen aan de bouwplannen in het centrum van Someren-Eind.
- Het realiseren van 6 huurwoningen aan de 2^e Haagstraat in Helmond.
- In Stepekolk, Helmond wordt de ontwikkeling van cluster I en J in plaats van H onderzocht.
- Sloop van vier duplexwoningen aan de Verdonckstraat Someren en nieuwbouw van 3 woningen.
- De bouw van 20 sociale huurwoningen en een binnenterrein met 54 parkeerplaatsen van woCom Brandevoort BV in De Veste blok 21 te Helmond.

Het wonen en de leefbaarheid

- Het realiseren van scootmobielstalling bij seniorenwoningen in Helmond waar technisch mogelijk.
- Het vernieuwde Sociaal Plan voor de herstructurering in Helmond West wordt goedgekeurd
- De openingstijden worden gewijzigd naar middagsluiting, na advies van de Bewonerskoepel.
- De regionale verklaring Arbeidsmigranten van het SRE wordt ondertekend.

De belanghouders en de samenwerking

- De prestatieafspraken met de gemeente Helmond.
- Het belanghoudersbeleid wordt vastgesteld.
- Een strategische toekomstverkenning met Woningstichting Laarbeek.
- Het continue meten van de klantprocessen als vervanging van de metingen van het KWH.
- Het ondernemingsplan 2014-2016.

De waardesturing en de verantwoording

- Het tekenen van het 'reparatiecontract' met DlgH en het nakomen van de verplichtingen.
- Het Treasury jaarplan 2013 wordt vastgesteld na goedkeuring van de Raad van Commissarissen.
- Het voorstel Huurverhoging 2013 inclusief inkomensafhankelijke huurverhoging wordt goedgekeurd, ondanks het negatieve advies van de Bewonerskoepel.
- De bestuurder keurt het voorstel goed om de kredietfaciliteit te verlagen van € 33 miljoen naar € 10 miljoen met hardere garanties voor beschikbaarheid en een revisieperiode van 2 jaar.
- De bestuurder verleent toestemming aan de treasury commissie voor het opzetten van een tweede kredietlijn van circa € 5 miljoen voor terugkoopverplichtingen.
- De jaarstukken, jaarrekening en volkshuisvestingsverslag 2012 worden vastgesteld.
- De samenwerking met Bergopwaarts op het gebied van ICT en het vervangen van de basisapplicatie Omega wordt goedgekeurd, met inachtneming van de opmerkingen van de OR.
- De begroting 2014-2018 en het jaarplan 2014 worden vastgesteld.

De organisatie en het maatschappelijk ondernemen

- Het verbindingsstatuut wordt goedgekeurd.
- Vereenvoudiging en herstructurering van de nevenstructuur.
- Het MT besluit na instemming van de OR om voor alle nieuwe medewerkers een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) aan te vragen.

Intern toezicht

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur. In deel D 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. De strategische risico's zijn in 2010 geïnterpreteerd. Over de voortgang en verbeteracties wordt per kwartaal gerapporteerd aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen.
Statuten en reglementen	In 2013 zijn het verbindingsstatuut en een nieuw treasury statuut vastgesteld. Als de Herziene Woningwet ingaat, worden statuten en reglementen opnieuw getoetst op compliance.
Integriteitscode en Klokkenluidersregeling	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 klokkenluidersregeling zijn in 2012 aangepast en staan op de website.
Prioriteitenlijst Bestuur	De Raad van Commissarissen heeft vijf bestuursprioriteiten geformuleerd voor de bestuurder voor 2013. 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 2013 zijn de management-rapportages verder verbeterd.
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 verantwoordelijk 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

De politieke ontwikkelingen met de verhuurdersheffing, Herziene Woningwet, scheiden Wonen en Zorg, de Wet Normering Topinkomens (WNT), discussie over extern toezicht en het opstarten van de parlementaire enquête, zorgden ervoor dat 2013 net als het jaar ervoor een turbulent jaar was voor de volkshuisvesting. Deze veranderende politieke visie over de corporatiesector over zowel de taakopvatting als de bedrijfsvoering past in de koers die woCom in 2011 inzette met haar ondernemingsplan 'Focus & Visie' en doorzet met het nieuwe ondernemingsplan 2014-2017 'De toekomst ligt in de oorsprong'. 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 Commissie Corporate Governance (Tabaksblat), de Governancecode Woningcorporaties en de Aedescode. Het reglement Raad van Commissarissen is conform deze codes en omvat de taken van de raad, de taken van de verschillende commissies en het rooster van aftreden. De bestuurder is verantwoordelijk voor het besturen van de organisatie, de raad is verantwoordelijk voor het interne toezicht op dit beleid en toetst de activiteiten van de bestuurder aan de opdracht zoals verwoord in het ondernemingsplan en de externe maatschappelijke ontwikkelingen. De taakverdeling tussen bestuurder en raad is uitgewerkt in een bestuursreglement. Beide reglementen zijn gepubliceerd op de website.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2013

Naam	G	Geboortejaar	Benoeming	Aftreden	(Neven)functies	Deskundigheid / achtergrond
Ir. W.G. Fijten <i>voorzitter</i>	M	1949	1-1-2009 1-1-2013	1-1-2017	-	Vastgoed
F.P.W. Eliëns* <i>vice-voorzitter</i>	M	1958	1-1-2007 1-1-2011	1-1-2015	Sectordirecteur Beroepscollege Parkstad Limburg	HRM
drs. A.G. van Merode	V	1959	12-2-2007 12-2-2011	12-2-2015	-	Financiën
Ir. P.W.L. Kloet	M	1943	1-1-2006 1-1-2010	1-1-2014	-	Volkshuisvesting
F.J.R. Holtman	M	1960	1-1-2012	1-1-2016	Voorzitter RvB Dichterbij Lid examencommissie (external) business School Nederland Lid adviesraad Tranzo Lid bestuur St. Steunfonds De Korf	Financiën Zorg
L.G.A. Giessen*	M	1959	1-1-2013	1-1-2017	CEO Lysno BV Voorzitter RvC MGG bv Bestuur St. 3 ^e Gelden Promese	Financiën Economie

*voorgedragen door de huurdersorganisatie

Samenstelling en wijziging in de bezetting in 2013

De heer L.G.A. Giesen is per 1 januari 2013 benoemd als commissaris, voorgedragen door Huurderbelangenvereniging De Vaart. Eind 2013 heeft de heer Kloet afscheid genomen als commissaris. Na het afslanken van de organisatie en het managementteam, volgt ook de Raad deze trend. In de vergadering van 28 januari 2013 besloot de Raad om de vacature niet in te vullen en de Raad met ingang van 1 januari 2014 terug te brengen naar maximaal vijf commissarissen.

Honorering Raad van Commissarissen

In 2013 is aan de leden van de Raad van Commissarissen een totaalbedrag van € 76.739 uitgekeerd. Deze honorering bestaat uit de beloning, belastbare onkostenvergoeding en de btw. In november 2012 besloot de Raad van Commissarissen haar vergoeding voor 2013 gelijk te houden aan de vergoedingen van 2012 exclusief btw. WoCom betaalt de btw over de vergoeding, binnen de wettelijke mogelijkheden. De honorering is in overeenstemming met de Honoreringscode commissarissen (juli 2010) en de Wet Normering Topinkomens (2013).

Naam	Functie	Beloning	Belastbare onkostenvergoeding
W.G. Fijten	Voorzitter, agendacommissie	€ 13.190	€ 294
F.P.W. Eliëns	Vicevoorzitter, agendacommissie	€ 11.305	€ 172
A.G. van Merode	Lid	€ 9.328	€ 314
P.W.L. Kloet	Lid	€ 9.421	€ 166
F.J.R. Holtman	Lid	€ 9.421	€ 221
L.G.A. Giessen	Lid	€ 9.421	€ 167
Totaal		€ 62.087	€ 1.334

Werkwijze Raad van Commissarissen

Het kader voor het intern toezicht wordt gevormd door:

- Statuten conform het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en het Burgerlijk Wetboek
- Ondernemingsplan 2011-2013 'Focus & Visie' (gepubliceerd op de website)
- Jaarplan 2013 en de begroting 2013 t/m 2017
- Treasury statuut, Investeringsstatuut, Verbindingenstatuut en investeringskaders nieuwbouw
- Actieplan risicomanagement
- Prioriteitenlijst bestuur 2013

In 2013 is de Raad van Commissarissen zes keer bijeen geweest voor een reguliere vergadering, daarbij waren de heren Giesen en Eliëns beiden eenmaal afwezig. De accountant is tweemaal bij de vergaderingen aanwezig geweest, het managementteam eenmaal. Er is voorafgaand aan een reguliere vergadering, vergaderd over de beoordeling van de bestuurder. Tijdens de twee vastgoedbijeenkomsten zijn projecten bezocht en is de stand van zaken besproken van de voorgenomen en lopende investeringsprojecten.

De volgende onderwerpen zijn in de reguliere vergaderingen goedgekeurd:

- De ontwikkeling van 55 koopwoningen in Helmond, Blok 21 Brandevoort.
- De sloop/nieuwbouw van 55 woningen Oud-West fase II te Helmond conform de SOK.
- Het vernieuwen en deels amoveren van het geluidscherm bij De Wiegert te Helmond.
- Het vereenvoudigen van de nevenstructuur en het Verbindingenstatuut.
- Het projectvoorstel om 6 huurwoningen te realiseren in Helmond, 2^e Haagstraat.
- Het Treasury Jaarplan 2013 en het Treasury statuut 2014-2016.
- Het aangepaste Reglement Raad van Commissarissen en Bestuursreglement.
- De jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en governanceverslagen 2012.
- Verkenning van samenwerking met Woningstichting Laarbeek.
- De verkoop van het pand Bartholomeus in Asten.
- Het tekenen van de volmacht van het WSW voor het versterken van de borgingsstructuur en een partiële statutenwijziging zodat deze volmacht ondertekend kan worden.
- De ontwikkeling van circa 86 woon (zorg) gelegenheden in Helmond, blok 25 Brandevoort.
- De sloop van 4 duplexwoningen Verdonckstraat te Someren en nieuwbouw van 3 huurwoningen.
- Het ondernemingsplan 2014 t/m 2016 'De toekomst ligt in de oorsprong'.
- Het jaarplan 2014 en de begroting 2014-2018.

Bij twee vergaderingen tussen Ondernemingsraad en de bestuurder zijn leden van de Raad van Commissarissen aanwezig geweest. Er heeft een gezamenlijke thema-avond met de Bewonerskoepel en het managementteam plaatsgevonden over het Ondernemingsplan 2014-2016.

Agendacommissie (selectie- en remuneratiecommissie)

Doel	Vaststellen agendapunten voor reguliere vergaderingen. Voorstellen voor profielschetsen, (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	De heren Fijten, Eliëns en Strik (bestuurder)
Bijeenkomsten	6 maal ter voorbereiding op reguliere vergaderingen 1 maal beoordelingsgesprek (met de bestuurder)

Onderwerpen

- Voorbereiden agendapunten
- Beloning en functioneren bestuurder
- Lopende zaken

Auditcommissie

De Raad van Commissarissen besloot op 18 maart 2013 om de auditcommissie met onmiddellijke ingang op te heffen. Deze werkwijze is efficiënter doordat financiële rapportages niet meer twee maal besproken worden, maar alleen in aanwezigheid van de voltallige Raad die hiervoor ook verantwoordelijk is.

Beloning bestuurder

De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de bestuurder vast. In 2013 zijn geen nieuwe afspraken gemaakt. De salarisafspraken uit 2012 zijn eind 2013 geëffectueerd met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013, nadat bekend was dat deze binnen de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens past. Het salaris van de bestuurder is per 31 december 2013 € 156.964 exclusief onkosten en pensioen. De bestuurder heeft geen variabele beloning ontvangen.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft een zelfevaluatie gehouden, op basis van de uitkomsten van individuele beoordelingsgesprekken van de leden met de voorzitter.

Positieve punten	Punten ter verbetering
• De rol van de RvC als geheel en de individuele rollen als teamspelers. • De constructieve relatie met de bestuurder. • Het beschikken over de nodige basiskennis.	• De legitimatie en de maatschappelijke meerwaarde. • Evenwicht klantperspectief en financiën. • Professionaliseren stukken en besluitvorming. • Opleidingen individuele leden afstemmen.

De samenwerking tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder wordt gekenmerkt door respect en vertrouwen vanuit ieders verantwoordelijkheid en taakopvatting. De bestuurder heeft waardering voor de inhoudelijke discussies over volkshuisvestelijke en bestuurlijke items.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De commissarissen bezochten de kennisbijeenkomsten van de VTW ter verdieping van de volkshuisvestelijke kennis en verdere professionalisering.

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. Als een commissaris een functie aanvaardt bij een organisatie, wordt daar melding van gemaakt in de vergadering van de Raad van Commissarissen. In 2013 zijn de nevenfuncties van de commissarissen expliciet op de website vermeld, naast het gebruikelijke overzicht in het governanceverslag. Hiermee voldoet woCom aan het verzoek van de minister aan de sector.

Alle transacties waarbij tegenstrijdige belangen van commissarissen en/of bestuurder spelen behoeven goedkeuring van de Raad van Commissarissen en worden gepubliceerd in het governanceverslag. Een commissaris neemt niet deel aan discussie en besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij deze commissaris een tegengesteld belang heeft. Aan deze eis van onafhankelijkheid is door alle leden voldaan. In 2013 is er geen melding gemaakt van een mogelijk tegenstrijdig belang. De integriteitscode en de klokkenluiderregeling zijn gepubliceerd op de website van woCom. In 2013 zijn geen meldingen ontvangen over mogelijke schending van de integriteitscode.

Someren, 22 mei 2014

Ir. W.G. Fijten
Voorzitter

F.P.W. Eliëns
Vice-voorzitter

Deel D: Jaarverslag

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Deel D. Controleverklaring onafhankelijk accountant



Deloitte Accountants B.V.
Flight Forum 1
5657 DA Eindhoven
Postbus 376
5600 AJ Eindhoven
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9839
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting woCom

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in hoofdstuk E van het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 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 in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector WNT, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT.

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.

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 alsmede voor de naleving van de WNT-eisen financiële rechtmatigheid, 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 de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Deloitte.

3

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, 22 mei 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend drs. M.P. Robijns RA

Kenmerk: 19106-3100104012/JR

Deel E: Jaarverslag 2013

Jaarrekening



Deel E. Jaarrekening

Inhoud

1. Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)	60
2. Winst- en verliesrekening geconsolideerd	62
3. Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)	63
4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	64
5. Grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering	67
5.1 Immateriële vaste activa	67
5.2 Materiële vaste activa	67
5.3 Vastgoedbeleggingen	70
5.4 Financiële vaste activa	71
5.5 Voorraden	71
5.6 Vorderingen	72
5.7 Liquide middelen	72
5.8 Groepsvermogen	72
5.9 Egalisatierekeningen	72
5.10 Voorzieningen	72
5.11 Langlopende schulden	73
5.12 Kortlopende schulden	73
6. Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening	74
6.1 Bedrijfsopbrengsten	74
6.2 Bedrijfslasten	75
6.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76
6.4 Financiële baten en lasten	76
6.5 Resultaat deelneming	77
6.6 Belastingen	77
7. Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht	78
8. Toelichting geconsolideerde balans	79
8.1 Immateriële vaste activa	79
8.2 Materiële vaste activa	79
8.3 Vastgoedbeleggingen	81
8.4 Financiële vaste activa	82
8.5 Voorraden	83
8.6 Vorderingen	84
8.7 Liquide middelen	85

8.8 Groepsvermogen	85
8.9 Egalisatierekeningen	85
8.10 Voorzieningen	86
8.11 Langlopende schulden	86
8.12 Kortlopende schulden	88
8.13 Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen	88
9. Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening	91
9.1 Bedrijfsopbrengsten	91
9.2 Bedrijfslasten	92
9.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	93
9.4 Financiële baten en lasten	94
9.5 Resultaat deelneming	94
9.6 Belastingen	94
10. Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht	95
11. Balans enkelvoudig (na resultaatbestemming)	96
12. Winst- en verliesrekening enkelvoudig	98
13. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)	99
14. Toelichting enkelvoudige jaarrekening	100
14.1 Algemeen	100
14.2 Toelichting specifieke balansposten	100
15. Overige toelichtingen	102
15.1 Bestuurders en commissarissen	102
15.2 Verklaring van directie en de Raad van Commissarissen	103
15.3 Overige gegevens	104
15.4 woCom in cijfers	105
15.5 Berekeningswijze financiële kengetallen	107
15.6 Lijst met afkortingen	108

1. Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

Ref.	ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
8.1	Vaste activa		
8.1	Immateriële vaste activa		
8.1.1	Bouwrecht	11.658	11.574
8.2	Materiële vaste activa		
8.2.1	Sociaal vastgoed in exploitatie	294.893	300.109
8.2.2	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	492	1.574
8.2.3	Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie	4.418	4.948
		299.803	306.631
8.3	Vastgoedbeleggingen		
8.3.1	Commercieel vastgoed in exploitatie	18.031	15.431
8.3.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	37.030	40.046
		55.061	55.477
8.4	Financiële vaste activa		
8.4.1	Effecten	2.500	4.500
8.4.2	Leningen u/g	5.000	5.000
8.4.3	BWS-subsidies	62	95
8.4.4	Deelnemingen	2.003	1.554
8.4.5	Belastinglatentie	693	752
		10.258	11.901
	Totaal vaste activa	376.780	385.583
	Vlottende activa		
8.5	Vorraden	3.219	2.790
8.6	Vorderingen		
8.6.1	Huurdebiteuren	328	363
8.6.2	Gemeenten	96	106
8.6.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	43	21
8.6.4	Overige vorderingen	360	763
8.6.5	Overlopende activa	412	577
		1.239	1.830
8.7	Liquide middelen	15.847	15.276
	Totaal vlottende activa	20.305	19.896
	TOTAAL ACTIVA	397.085	405.479
	Nog te ontvangen geldleningen	0	0

Bedragen x € 1.000

Ref.	PASSIVA	31-12-2013	31-12-2012
8.8	Groepsvermogen		
8.8.1	Eigen vermogen	91.181	88.150
8.9	Egalisatierekeningen		
8.9.1	Te egaliseren BWS-subsidies	62	95
8.10	Voorzieningen		
8.10.1	Voorziening onrendabele investeringen	17.397	18.927
8.10.2	Voorziening garantieverplichtingen	500	596
		17.897	19.523
8.11	Langlopende schulden		
8.11.1	Leningen overheid	2.345	2.434
8.11.2	Leningen kredietinstellingen	233.991	237.592
8.11.3	Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	38.319	41.117
		274.655	281.143
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden		383.795	388.911
8.12	Kortlopende schulden		
8.12.1	Schulden aan leveranciers	2.690	2.968
8.12.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	791	959
8.12.3	Overige schulden	728	810
8.12.4	Overlopende passiva	9.081	11.831
		13.290	16.568
Totaal kortlopende schulden		13.290	16.568
TOTAAL PASSIVA		397.085	405.479
Nog te ontvangen geldleningen		0	0

2. Winst- en verliesrekening geconsolideerd

Bedragen x € 1.000

Ref.	Omschrijving	2013	2012
9.1	Bedrijfsopbrengsten		
9.1.1	Huren	37.358	36.262
9.1.2	Vergoedingen servicecontracten	687	707
9.1.3	Overheidsbijdragen	36	87
9.1.4	Verkoop onroerende goederen	8.157	9.086
9.1.5	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	543	547
9.1.6	Overige bedrijfsopbrengsten	375	285
	Totaal bedrijfsopbrengsten	47.156	46.974
9.2	Bedrijfslasten		
9.2.1	Afschrijvingen materiële vaste activa	12.276	11.367
9.2.2	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	280	-4.960
9.2.3	Lonen en salarissen	3.028	3.103
9.2.4	Sociale lasten	426	504
9.2.5	Pensioenlasten	563	593
9.2.6	Lasten onderhoud	7.570	9.142
9.2.7	Lasten leefbaarheid	164	248
9.2.8	Kosten uitbesteed werk	1.624	3.659
9.2.9	Lasten servicecontracten	687	697
9.2.10	Overige bedrijfslasten	6.336	5.245
	Totaal bedrijfslasten	32.954	29.598
	Bedrijfsresultaat	14.202	17.376
9.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.034	-1.927
9.4	Financiële baten en lasten		
9.4.1	Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen	-2.113	-1.209
9.4.2	Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren	285	283
9.4.3	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.058	1.622
9.4.4	Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.738	-11.481
	Totaal financiële baten en lasten	-11.508	-10.785
	Resultaat voor belastingen	1.660	4.664
9.5	Resultaat deelneming	449	-297
9.6	Belastingen	431	446
	Resultaat na belastingen	2.540	4.813

3. Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	Omschrijving	2013	2012
1.	OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	Huren	37.171	36.193
	Vergoedingen servicecontracten	687	707
	Overheidsbijdragen	57	91
	Rente ontvangsten	484	1.129
	Overige bedrijfsopbrengsten	351	189
	Totaal ontvangsten	38.750	38.309
	Rente betalingen	11.007	11.639
	Lasten onderhoud	8.221	8.087
	Lasten leefbaarheid	164	248
	Lonen en salarissen	3.052	3.105
	Sociale lasten	477	465
	Pensioenlasten	573	579
	Lasten servicecontracten	687	694
	Overige bedrijfslasten	6.213	5.814
	Belastingen	-727	-1.050
	Totaal uitgaven	29.667	29.581
	Kasstroom uit operationele activiteiten	9.083	8.728
2.	(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	Materiële Vaste Activa		
	Ontvangsten uit verkopen bestaande huurwoningen	10.580	8.457
	Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	1.624	5.526
	Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-2.609	-2.085
	Investeringen nieuwbouw	-11.395	-12.825
	Investeringen bestaand bezit incl. bedrijfsmiddelen	-890	-804
	Financiële Vaste Activa		
	Deelnemingen	119	-23
	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-2.571	-1.754
3.	FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
	Nieuwe leningen	0	0
	Aflossingen leningen	-5.941	-12.736
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.941	-12.736
4.	OVERIGE ACTIVITEITEN		
	Kasstroom uit overige activiteiten	0	0
	Totaal jaarlijkse kasstroom	571	-5.762
	<i>Verloop geldmiddelen</i>		
	Saldo begin verslagjaar	15.276	21.038
	Totaal jaarlijkse kasstromen	571	-5.762
	Saldo einde verslagjaar	15.847	15.276

4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013. 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.

Per 1 januari 2013 is de WoCom groep gewijzigd. Om een hogere efficiency en goede uitgangspositie voor de nieuwe Woningwet te bereiken is de nevenstructuur geherstructureerd.

1. WoCom Parkeergarages B.V. en WoCom Projecten B.V. zijn gefuseerd met stichting WoCom.
2. WoCom Projectontwikkeling B.V. is gefuseerd met WoCom Holding B.V.
3. WoCom Diensten B.V. is omgedoopt naar WoCom Vastgoed Exploitatie B.V.
4. WoCom Brandevoort II B.V. is geliquideerd, waardoor VOF WoCom Brandevoort van rechtswege heeft opgehouden te bestaan.

Het proces van herstructurering heeft plaatsgevonden gedurende 2013. Een organogram van de afgeslankte WoCom groep staat in het jaarverslag bij deze jaarrekening. Tevens heeft bij de herstructurering een herfinanciering plaatsgevonden, waarbij de financiering in rekening courant van het bouwrecht in Brandevoort is omgezet naar een agiostorting.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen 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 afgestoten 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	
		2013	2012
woCom Holding	Someren	100%	100%
woCom Centrumplan Leende B.V.	Someren	100%	100%
woCom Brandevoort B.V.	Someren	100%	100%
woCom Vastgoedexploitatie B.V. (vh woCom Diensten B.V.)	Someren	100%	100%
woCom Parkeergarages B.V.	Someren	0%	100%
woCom Projectontwikkeling B.V.	Someren	0%	100%
woCom Projecten B.V.	Someren	0%	100%
woCom Brandevoort II B.V. (vanaf 1-12-2012)	Someren	0%	100%
V.O.F. woCom Brandevoort (vanaf 1-12-2012)	Someren	0%	100%

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

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2013	2012
V.O.F. Centrumplan Leende	Someren	33,3%	33,3%
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Someren	25,0%	25,0%
V.O.F. woCom Brandevoort (tot 1-12-2012)	Someren	0,0%	50,0%

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 kostprijshedge-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.

Kostprijshedge-accounting

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve 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 bijzondere waardeverminderingen indien van toepassing.

WoCom Brandevoort B.V. heeft de aangekochte gronden, in het plangebied Brandevoort II, tegen een vast bedrag per m2 geleverd aan de gemeente Helmond. Hierdoor krijgt de B.V. 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 bouwrecht 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 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend 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 verhuurdersheffing is ingerekend tot einde levensduur, conform het uitgangspunt zoals begin 2014 uitgevraagd door het WSW en CFV in de dPi.

De grondslag voor de bepaling van de verhuurdersheffing wordt gevormd door de totale WOZ-waarde van de huurwoningen, verminderd met een heffingsvrije voet van 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen. De volgende tarieven zijn gehanteerd: voor jaar 2013 0,0014%, 2014 0,0381%, 2015 0,0449%, 2016 0,0491%, 2017 0,0536%, voor 2018 en de jaren erna is een jaarlijkse indexatie van 3,00% toegepast.

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 2014-2018. 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:

	2013	2012
discontovoet (uniform)	5,25%	5,25%
variabele lasten (algemene beheerkosten excl.verhuurdersheffing)	€ 1.008	€ 908
variabele lasten (overige bedrijfslasten)	€ 307	€ 283
dagelijks onderhoud (reparaties en mutaties)	€ 361	€ 398
leefbaarheid	€ 29	€ 32
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.

	Jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 e.v.
Stijgingspercentage van de inflatie					
2013	2,50	1,83	1,88	1,91	2,00
2012	1,75	2,00	2,25	2,00	2,00

Het uitgangspunt WSW is het beleid van de Europese Centrale Bank. De ECB voert haar monetaire politiek, afgestemd om de inflatie in de eurozone op of beneden de 2% te krijgen en te houden. Dit houdt in dat wordt uitgegaan van een evenwichtsinflatie van 2% vanaf het zesde jaar.

Stijgingspercentage van de huren

2013	3,80	3,05	3,18	1,91	2,00
2012	3,25	3,50	3,75	3,50	2,50

Het stijgingspercentage van de huren is voor de eerste drie jaar begroot rekening houdend met een extra inkomensafhankelijke huurverhoging. Het stijgingspercentage van de huren voor jaar 4 en later is begroot conform de inflatie. Het uitgangspunt WSW is voor jaar 1-5 het corporatiebeleid en vanaf jaar 6: 2,00%.

Percentage van de jaarlijkse huurderving

2013	1,71	1,54	1,41	1,24	1,21
2012	1,45	1,40	1,30	1,20	1,10

Stijgingspercentage van de onderhoudskosten

2013	2,50	1,95	2,27	2,49	3,00
2012	2,75	3,00	3,25	3,00	3,00

Het uitgangspunt WSW is voor jaar 1-5 het corporatiebeleid en vanaf jaar 6: 3,00%.

Stijgingspercentage van de lasten

2013	2,50	1,95	2,27	2,49	3,00
2012	2,75	3,00	3,25	3,00	3,00

Het stijgingspercentage is met uitzondering van de lonen en salarissen. Het stijgingspercentage voor de lonen en salarissen is voor respectievelijk 2014, 2015, 2016, 2017 en 2018 en verder 2,50%, 3,10%, 3,24%, 3,33% en 3,00%.

Het uitgangspunt WSW is voor jaar 1-5 het corporatiebeleid en vanaf jaar 6: 3,00%.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt 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 gemiddelde verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van € 142.600,- 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 waardeverhoging 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 terugnemings 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 aangetrokken 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. Rentetoe rekening 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, waardestijgingen 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, waarbij woCom ervoor gekozen heeft om de actuele waarde van het vastgoed te bepalen op basis van geprognosticeerde kasstromen (Discounted Cash Flow methode, DCF-methode).

Deze geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op bestaande huurovereenkomsten (RJ645) en genormaliseerde uitgaven van het commercieel vastgoed. Bij de waardering is tevens rekening gehouden met een exit yield na 15 jaar van het commercieel vastgoed.

Voor het bepalen van de exit yield heeft woCom het commercieel vastgoed onderverdeeld in de volgende categorieën: goed courant (EY=6,5%), redelijk courant (10%), matig courant (15%), slecht courant (20%) en incourant (0%). Aan de hand van drie factoren (veroudering, courantheid en exploitatie) is het commercieel vastgoed onderverdeeld in een categorie. De systematiek van de berekening is gelijk gebleven aan de jaarrekening 2012.

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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs 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 Vorderingen

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

5.7 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare spaarrekeningen 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.

5.8 Groepsvermogen

5.8.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is opgenomen tegen nominale waarde.

5.9 Egalisatierekeningen

5.9.1 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.

5.10 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 herstructureringen 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.

5.10.1 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.

5.10.2 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.

5.11 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.

5.12 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.

6.1 Bedrijfsopbrengsten

6.1.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage afhankelijk van het inkomen 4,0%, 4,5% of 6,5% (2012: 2,3%). 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 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 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 2013 bedroeg 114% (ultimo 2012: 106%).

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.

Eind 2013 (en 2012) 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 buurtbeheerder 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-afrekbare 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 2013 en het fiscale resultaat 2013 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 (betaalde 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

	31-12-2013	31-12-2012
Bouwrecht		
Stand per 1 januari	11.574	0
Bij: Aankopen	0	2.750
Bij: Mee consolidatie VOF woCom Brandevoort	0	8.736
Bij: Overige verstrekkingen	84	9
Af: Aflossing uit verkopen	0	-305
Subtotaal	11.658	11.190
Bij: Rentebijschrijving	0	384
Stand per 31 december	11.658	11.574

Het bouwrecht van 11.658 is na aftrek van een bedrag van 4.000 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	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 1 januari	300.109	1.574	4.948	306.631
Mutaties				
Investeringskosten	740	10.765	150	11.655
Stichtingskosten in exploitatie genomen	14.290	-14.290	0	0
Onrendabele top in exploitatie genomen	-3.494	3.494	0	0
Desinvesteringen verkoop	-2.434	0	0	-2.434
Desinvesteringen sloop	-1.155	0	0	-1.155
Herrubricering	-1.798	0	0	-1.798
Herwaardering	231	0	0	231
Afschrijvingen	-11.596	0	-680	-12.276
Waardeveranderingen	0	-1.051	0	-1.051
Totaal mutaties	-5.216	-1.082	-530	-6.828
Verkrijgingsprijzen	344.074	7.356	13.618	365.048
Cum. herwaardering	28.453	0	0	28.453
Cum. afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-77.634	-6.864	-9.200	-93.698
Boekwaarden per 31 december	294.893	492	4.418	299.803

De verkrijgingsprijs bij aanvang in exploitatie van het sociaal vastgoed bedraagt € 344.074.
De cumulatieve som van de herwaardering bedraagt per balansdatum € 28.453 (zijnde een positieve herwaardering van € 109.691 minus een negatieve herwaardering van € 81.238).

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

<i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i>	afschrijvingstermijn	systematiek
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.

<i>Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>	afschrijvingstermijn	systematiek
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 € 790 aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,51%.

In de post “sociaal vastgoed in exploitatie” zijn 6.541 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 937.980. Deze waarde is onder voorbehoud in verband met lopende bezwaarschriften.

De post “mutaties” in de materiële vaste activa kunnen als volgt gespecificeerd worden:

- investeringen welke bestaan uit nieuwbouw van 15 woningen aan de Zilveren Maan in Someren en van het verzorgingshuis Nicasius in Heeze, renovatiewerkzaamheden aan 32 woningen in Budel-Schoot en geriefverbeteringen;
- desinvesteringen als gevolg van verkopen en slopen bestaande huurwoningen;
- herrubricering van 1 winkel in verzorgingshuis Sonnehove in Someren en 2 kantoorruimten in verzorgingshuis De Lisse in Asten. Deze afname heeft ook een lagere herwaardering tot gevolg en is verdisconteerd in het saldo van herwaardering;
- afschrijvingen welke gebaseerd zijn op de bedrijfswaarde en de restant levensduur;
- waardeveranderingen welke bestaat uit afwaarderingen, afschrijvingen en onrendabele toppen in exploitatie genomen complexen.

Met de verzekeringsmaatschappij is voor de premiebetaling een normbedrag per woning overeengekomen, waarbij er is afgesproken dat de woning nimmer is onderv verzekerd. De overige (bijzondere) verhuureenheden zijn verzekerd tegen een gezamenlijke verzekerde waarde van € 60.879. Het betreft verzorgingshuis Sonnehove in Someren (€ 20.899), verzorgingshuis De Lisse in Asten (€ 14.783), verzorgingshuis Nicasius in Heeze (€ 8.954), een dorps huis in Heeze (€ 5.141), Brouwershuis in Leende (€ 2.250), KBWO Brouwhuis (€ 1.610), Brede school/peuterspeelzaal in Sterksel (€ 1.605), standplaatsen en woonwagens Someren (€ 1.473), Postelpark in Someren (€ 1.391), een hospice in Helmond (€ 1.013), Thomashuis in Helmond (€ 665), WKO gebouw aan de Berkelmanspad in Heeze (€ 411), Kempenhaeghe in Heeze (€ 278), Kerkstraat 19 in Asten (€ 261) en gemeenschappelijke ruimten (€ 145).

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”.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 250 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt de eerstkomende vijf jaar. Naar verwachting zullen 50 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 7.070. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 595.

8.3 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Omschrijving	Commercieel vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
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 1 januari	15.431	0	40.046	55.477
Mutaties				
Investeringsprijzen	299	1.243	447	1.989
Stichtingskosten in exploitatie genomen	2.221	-2.221	0	0
Onrendabele top in exploitatie genomen	-978	978	0	0
Desinvesteringen verkoop	0	0	-1.964	-1.964
Desinvesteringen sloop	0	0	0	0
Herrubricering	1.798	0	0	1.798
Herwaardering	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Waardeveranderingen	-740	0	-1.499	-2.239
Totaal mutaties	2.600	0	-3.016	-416
Verkrijgingsprijzen	38.522	0	43.926	82.448
Cum. herwaardering	0	0	0	0
Cum. overige waardeveranderingen	-20.491	0	-6.896	-27.387
Boekwaarden per 31 december	18.031	0	37.030	55.061

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 31-12-2013 € 19.654. Per 31-12-2012 bedroeg de bedrijfswaarde € 19.772.

In de post “commercieel vastgoed in exploitatie” zijn 388 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze woningen bedraagt € 27.867. Deze waarde is onder voorbehoud in verband met lopende bezwaarschriften.

De post “mutaties” in de vastgoedbeleggingen kunnen als volgt gespecificeerd worden:

- investeringen welke bestaan uit nieuwbouw van 7 woningen aan de Suurhoffstraat in Helmond en de verbouwkosten van de Mierloseweg 71 in Helmond;
- desinvesteringen als gevolg van verkopen woningen verkocht onder voorwaarden;
- herrubricering van 1 winkel in verzorgingshuis Sonnehove in Someren en 2 kantoorruimten in verzorgingshuis De Lisse in Asten. Hierdoor ontstaat een negatieve waarde sprong die verantwoord is onder de waardeveranderingen;
- waardeveranderingen welke bestaat uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen.

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 € 1.916. Het betreft winkelruimten in Helmond (€ 612), kantoorruimten in Asten (€ 389) en een winkelruimte in Sterksel (€ 915).

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 290 woningen verkocht onder voorwaarden (303 woningen in 2012).

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	31-12-2013	31-12-2012
Nominale waarde WoonInvesteringsFonds	5.113	5.000
Bij: rentebijschrijving	113	113
Af: afwaardering	-2.726	-613
Saldo einde verslagjaar	2.500	4.500

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 € 2.500.

8.4.2 Leningen u/g		
Stichting Studentenhuisvesting Utrecht	5.000	5.000
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	259	265
Subtotaal	5.259	5.265
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-259	-265
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. (€ 259) bestaat feitelijk uit twee leningen (hoofdsom € 50 en € 237,5) met een looptijd van 30 jaar en een rendement van 4% (einddata 17 december 2037 en 11 november 2038).

De schuldrestandten 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	95	129
In het verslagjaar vrijgevalen aanspraken BWS	-33	-34
Saldo einde verslagjaar	62	95

8.4.4 Deelnemingen

Totaal deelnemingen

31-12-2013

2.003

31-12-2012

1.554

Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende

Stand begin verslagjaar	1.549	2.008
Kapitaalstorting(en)	0	23
Rente	42	40
Resultaat deelneming	407	-522
Stand einde verslagjaar	1.998	1.549

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

Saldo begin verslagjaar	752	805
Gevormde latentie	-59	-53
Saldo einde verslagjaar	693	752

Specificatie belastinglatentie als gevolg van waarderingsverschillen:

Waardering	Bedrijfsecon.	Fiscaal	Verschil	Latentie
BWS subsidies	62	75	13	-2
Leningen o/g	236.336	231.789	-4.547	695
				693

8.5 Voorraden

De voorraden worden uitsplitst in:

Voorraad grond	155	453
Voorraad niet verkochte koopwoningen	1.466	779
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.598	1.558
Saldo einde verslagjaar	3.219	2.790

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	80	76
Helmond	Combicentrum	0	302
		155	453

Specificatie voorraad niet verkochte koopwoningen		31-12-2013	31-12-2012
Asten	De Beijerd (nieuwbouw)	0	-49
	Strohuls 105 (terugkoop)	0	227
	Strohuls 83 (terugkoop)	212	0
Cranendonck	Europalaan Noord 41 A (terugkoop)	0	144
	Europalaan Noord 43 (terugkoop)	0	142
	A. van Moorselstraat 40 (terugkoop)	103	0
	J. Clementstraat 20 (terugkoop)	95	0
	Gr. Hornelaan 22 (terugkoop)	104	0
Heeze-Leende	Schillemanstraat 2 (terugkoop)	166	0
Helmond	De Wieken 4 (terugkoop)	110	0
	De Wieken 27 (terugkoop)	108	0
Someren	Laathoeve 85 (nieuwbouw Stepekkolk Zuid)	0	149
	Dagpauwoog 77 (terugkoop)	0	166
	Loostreeplaan 27 (terugkoop)	134	0
	Vaandrig 6 (terugkoop)	164	0
	Hoogertstraat 15 (terugkoop)	141	0
	Fellenbeemd 30 (terugkoop)	129	0
		1.466	779

Specificatie voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop			
Helmond	De Veste, blok 21	1.119	709
	De Veste, blok 22	0	373
	De Buitens, Stepekkolk Noord	0	255
	De Buitens, Stepekkolk Zuid	289	56
	Blok 23	59	57
	Blok 24	58	56
	Blok 25	73	52
		1.598	1.558

8.6 Vorderingen

8.6.1 Huurdebiteuren:

Huurachterstand en overige vorderingen	298	328
Betalingsregelingen en schuldsaneringen	119	151
Subtotaal huurdebiteuren	417	479
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-89	-116
Saldo einde verslagjaar	328	363

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2013 is 1,10% van de netto jaar huur (eind 2012: 1,29%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:

Saldo begin verslagjaar	116	229
Dotatie ten laste van de exploitatie	105	229
Afgeboekte oninbare posten	-132	-342
Saldo einde verslagjaar	89	116

8.6.2 Gemeenten

Asten	24	25
Cranendonck	0	60
Heeze-Leende	3	10
Helmond	65	7
Someren	4	4
Saldo einde verslagjaar	96	106

	31-12-2013	31-12-2012
8.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	43	21
8.6.4 Overige vorderingen		
V.O.F. Centrumplan Leende	93	93
Notaris spoormakers	107	0
St. Ananz huur Nicasiushuis	59	0
Essent	32	0
Knaapen Renovatie & Onderhoud	19	0
Van Meijl schildersbedrijf	10	0
Kopers nieuwbouw koopwoningen	0	579
Personeel	0	3
Subsidies en/of bijdragen projecten	0	19
Diversen	40	69
Saldo einde verslagjaar	360	763
8.6.5 Overlopende activa		
Nog niet vervallen rente	293	319
Nog niet vervallen BWS-subsidies	16	18
Lasten onderhoud	0	7
Vooruitbetaalde facturen	0	36
Licentievergoedingen	90	168
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	0	14
Overige transitorische posten	13	15
Saldo einde verslagjaar	412	577
8.7 Liquide middelen		
Direct opvraagbaar bank	3.547	3.276
Spaarrekeningen direct opvraagbaar	12.300	12.000
Saldo einde verslagjaar	15.847	15.276

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van woCom.

8.8 Groepsvermogen

8.8.1 Eigen vermogen

Saldo begin verslagjaar	88.150	61.215
Herwaardering vastgoed	491	22.122
Jaarresultaat	2.540	4.813
Saldo einde verslagjaar	91.181	88.150

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

8.9 Egalisatierekeningen

8.9.1 Te egaliseren BWS-subsidies

Saldo begin verslagjaar	95	129
In het verslagjaar vrijgevallen aanspraken BWS	-33	-34
Saldo einde verslagjaar	62	95

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.

8.10 Voorzieningen

8.10.1 Voorziening onrendabele investeringen

	31-12-2013	31-12-2012
Saldo begin verslagjaar	18.927	30.726
Dotaties	5.437	1.197
Vrijval	-6.007	-5.609
Onttrekkingen	-960	-7.387
Saldo einde verslagjaar	17.397	18.927

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.

8.10.2 Voorziening garantieverplichtingen

Saldo begin verslagjaar	596	0
Dotatie / onttrekking	-96	596
Saldo einde verslagjaar	500	596

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 in 2013 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 promille 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.

8.11 Langlopende schulden

Omschrijving	Stand per 31 december 2013	Aflossingsverplichting 2014	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	2.434	89	393	1.952
Leningen kredietinstellingen	237.592	3.601	50.710	183.281
Terugkoopverplichting VOV	38.319	0	0	38.319
	278.345	3.690	51.103	223.552

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 2013 is 4,32% (2012: 4,45%).

Eén lening van de BNG is niet geborgd en de overige 24 leningen zijn gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De contante waarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2013, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, is € 226,7 miljoen. Bij de berekening is een rentevoet van 5,25% gehanteerd, zoals door het WSW is vastgesteld.

In de periode 2014-2018 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddelde rentepercentage	Schuldrestant 31-12-2013
2014	1	2,20	2.817
2015	0	0	0
2016	1	3,74	16.000
2017	2	4,10	18.000
2018	2	4,61	13.548
Totaal	6	4,07	50.365

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 4,38%.

8.11.1 Leningen overheid

	31-12-2013	31-12-2012
Totaal leningen begin verslagjaar	2.516	2.594
Aflossingen huidig verslagjaar	-82	-78
Subtotaal schuldrestant leningen	2.434	2.516
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-89	-82
Saldo einde verslagjaar	2.345	2.434

8.11.2 Leningen kredietinstellingen

Totaal leningen begin verslagjaar	243.403	256.061
Nieuwe leningen	0	0
Schuldrestanten afgeloste leningen	-0	-1.120
Aflossingen huidig verslagjaar	-5.811	-11.538
Subtotaal schuldrestant leningen	237.592	243.403
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-3.601	-5.811
Saldo einde verslagjaar	233.991	237.592

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 schuldrestant van deze niet geborgde lening is per 31-12-2013 een bedrag van € 17,6 miljoen. 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.

8.11.3 Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden

	31-12-2013	31-12-2012
Saldo begin verslagjaar	41.117	45.986
Verkochte woningen in verslagjaar	426	1.033
Subtotaal	41.543	47.019
Afname terugkoopverplichting	-2.019	-1.576
Waardeveranderingen	-1.205	-4.326
Saldo einde verslagjaar	38.319	41.117

De voorziening betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 290 woningen, waarvan 129 huurwoningen uit het bestaand bezit en 161 nieuwbouwwoningen.

Koopgarant

In 2013 zijn 5 woningen onder Koopgarant verkocht (2012: 8 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 2013 zijn 18 woningen teruggekocht. De corporatie en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

8.12 Kortlopende schulden

8.12.1 Schulden aan leveranciers	31-12-2013	31-12-2012
Saldo einde verslagjaar	2.690	2.968
8.12.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	621	736
Loonheffing	170	223
Saldo einde verslagjaar	791	959
8.12.3 Overige schulden		
Vooruit ontvangen huurbetalingen	318	246
Te verrekenen servicekosten/verrekeningen zorgcentra	142	142
Verlofrechten personeel	102	126
Waarborgsommen woningen	70	61
Deelname Wooniezie	70	0
Accountantskosten	20	39
Licentie Wals	5	43
Rente/aflossing geldlening gemeente Heeze-Leende	0	121
Overige	1	32
Saldo einde verslagjaar	728	810
8.12.4 Overlopende passiva		
Transitorische rente geldleningen	5.121	5.215
Aflossingsverplichting geldleningen	3.690	5.892
Huurtoeslag	0	206
Subsidie project Budel-Schoot	0	400
Overige posten	270	118
Saldo einde verslagjaar	9.081	11.831

8.13 Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

Contractueel is Stichting woCom verplicht om over het schuldrestant van de geborgde leningen (€ 220,6 miljoen) een obligo van 3,85% ofwel € 8,5 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 per 31-12-2013 géén gebruik meer van derivaten om het rente -en kasstroomrisico af te dekken. Per 31-12-2012 bedroeg de marktwaarde van de derivaten € 126 negatief.

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 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.

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 per 31-12-2013 géén gebruik van rentederivaten.

Per 31-12-2012 maakte Stichting woCom 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 reciever 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 reciever 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.

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.

Pensioenen

Eind 2013 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 114% (106% eind 2012). De Nederlandse Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad 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 2013 bestaat er een aangegane verplichting van nieuwbouwprojecten in uitvoering voor een bedrag van € 2,5 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 2013 een bedrag van € 155.

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 eind 2013 géén leasecontracten.

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	2013	2012
Woningen en woongebouwen	37.540	36.573
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	515	485
Subtotaal huren	38.055	37.058
Huurderving wegens leegstand	-645	-745
Huurderving wegens incassokorting	-52	-51
Totaal huren	37.358	36.262

De mutatie in de huuropbrengsten is het gevolg van:

- Algemene huurverhoging per 1 juli 2013 met 4,14%;
- Huurstijging als gevolg van geriefverbetering en huurharmonisatie;
- Oplevering en verhuur van 93 nieuwe verhuureenheden;
- Verkoop van 66 bestaande huurwoningen;
- Sloop van 70 verhuureenheden.

9.1.2 Vergoedingen servicecontracten

Ontvangen vergoedingen servicekosten	825	806
Te verrekenen servicekosten	-138	-99
Totaal vergoedingen servicecontracten	687	707

9.1.3 Overheidsbijdragen

Bijdragen BWS	36	87
Bijdragen woningaanpassingen	0	0
Totaal overheidsbijdragen	36	87

9.1.4 Verkoop onroerende goederen

Totaal verkoopresultaat onroerende goederen	8.157	9.086
---	-------	-------

Sociaal vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengsten huurwoningen *)	9.940	7.084
Verleende korting	-725	-648
Bedrijfswaarde verkopen	-2.434	-2.151
Verkoopkosten zoals taxatiekosten, advertentiekosten, posters e.d.	-193	-219
Totaal verkoop sociaal vastgoed	6.588	4.066

*) In 2013 zijn 66 huurwoningen verkocht (2012: 47 huurwoningen).

Commercieel vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengsten 2 commerciële ruimten	0	1.161
Verkoopresultaat woningen verkocht onder voorwaarden	-83	220
Verkoopkosten zoals taxatiekosten, advertentiekosten, posters e.d.	-47	-41
Subtotaal verkoop commercieel vastgoed	-130	1.340
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	75	0
Totaal verkoop commercieel vastgoed	-55	1.340

	2013	2012
Projecten		
Totaal verkoop projecten	1.624	3.680
9.1.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	543	547
9.1.6 Overige bedrijfsopbrengsten		
BTW teruggave uit hoofde van prorata regeling	89	90
Glas- en rioolfonds	133	133
Inschrijfgelden woningzoekenden	0	16
Vergoeding zendmasten	15	15
Bonusregeling 2011 verzekeringsmij. Meeuws	83	0
Overige vergoedingen	55	31
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	375	285
9.2 Bedrijfslasten		
9.2.1 Afschrijvingen materiële vaste activa		
Afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie	11.596	10.194
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	680	1.173
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	12.276	11.367
9.2.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-570	-4.412
Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	259	-1.221
Waardeverandering Brandevoort, Stepekolk-Noord	271	0
Waardeverandering Brandevoort, Blok 22	386	0
Afwaardering materiële vaste activa	-66	673
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	280	-4.960
9.2.3 Lonen en salarissen	3.028	3.103
Het totaal aantal formatieplaatsen per 31 december 2013 is 54,9 (2012: 64,7).		
9.2.4 Sociale lasten	426	504
9.2.5 Pensioenlasten	563	593
9.2.6 Lasten onderhoud	7.570	9.142
Planmatig onderhoud (cyclisch)	5.459	6.091
Reparatie onderhoud	1.318	2.071
Mutatie onderhoud	684	841
Glas- en rioolfonds onderhoud	109	139
Dagelijks onderhoud (niet cyclisch)	2.111	3.051
9.2.7 Lasten leefbaarheid	164	248
9.2.8 Kosten uitbesteed werk	1.624	3.659
9.2.9 Lasten servicecontracten	687	697

9.2.10 Overige bedrijfslasten

	2013	2012
	6.336	5.245
<i>Beheerkosten</i>		
Overige personeelskosten	507	666
Huisvestingskosten	167	201
Toezihtkosten	96	119
Woonbemiddelingskosten	341	574
Automatiseringskosten	731	505
PR & Communicatie	92	131
Controle- en advieskosten	345	399
Overige algemene kosten	204	238
Subtotaal beheerkosten	2.483	2.833

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

2013	Deloitte	Overig	Totaal
Controle van de jaarrekening	111	0	111
Andere controle opdrachten	21	0	21
Fiscale adviesdiensten	0	23	23
Andere niet-controle diensten	0	0	0
Totaal 2013	132	23	155

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

	2013	2012
<i>Heffingen</i>		
Gemeentelijke belastingen	1.675	1.552
Sectorheffing	1.461	128
Verhuurdersheffing	130	0
Verzekeringen	167	244
Contributie landelijke federatie	56	59
Subtotaal heffingen	3.489	1.983

<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Kosten beleidsprojecten	0	249
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	26	97
Reorganisatiekosten	282	39
Diverse bedrijfslasten	56	44
Subtotaal overige bedrijfslasten	364	429

9.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2013	2012
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	-740	-856
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.500	-5.397
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	1.206	4.326
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.034	-1.927

9.4 Financiële baten en lasten

9.4.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen	2013	2012
Afwaardering effecten van het WIF	2.113	613
Dotatie voorziening garantieverplichting DIGH	0	596
Totaal waardeveranderingen FVA en verplichtingen	2.113	1.209
9.4.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren		
Rente op financiële vaste activa	285	283
9.4.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente geactiveerd op projecten	790	1.140
Rente deposito	251	413
Rente op overige vorderingen	17	24
Rente op liquide middelen	0	3
Rente V.O.F. Centrumplan Leende	0	42
Totaal rentebaten	1.058	1.622
9.4.4 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	10.554	11.347
Rente op liquide middelen	14	0
Rente derivaten	126	125
Rente overige schulden	44	9
Totaal rentelasten	10.738	11.481
9.5 Resultaat deelneming		
Resultaat in deelneming VOF woCom Centrumplan Leende	449	-522
Resultaat in deelneming VOF woCom Kalliste	0	225
Totaal resultaat deelnemingen	449	-297
9.6 Belastingen		
Vennootschapsbelasting	490	499
Actieve belastinglatentie	-59	-53
Totaal belastingen	431	446

De voorlopige berekening van het fiscaal resultaat over 2013 bedraagt € 2,6 miljoen. Omdat de fiscale eenheid nog beschikt over € 8,5 miljoen aan compensabele verliezen, is de acute belastingdruk over 2013 nihil.

De bate in de winst- en verlies houdt verband met de restitutie van de voorlopige aanslag.

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.

	2013	2012
Door de organisatie toegerekende rente-uitgaven aan investeringen	790	1.140
Geactiveerde productie ten behoeve van de eigen organisatie	543	547
Totaal toegerekende uitgaven aan investeringen	1.333	1.687

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	31-12-2013	31-12-2012
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	294.893	300.109
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	492	1.574
Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie	4.418	4.948
	299.803	306.631
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	18.031	15.431
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	37.030	40.046
	55.061	55.477
Financiële vaste activa		
Effecten	2.500	4.500
Leningen u/g	5.000	5.000
BWS-subsidies	62	95
Deelnemingen	5	5
Groepsmaatschappijen	15.343	0
Rekening-courant verbindingen	110	19.280
Belastinglatentie	693	752
	23.713	29.632
Totaal vaste activa	378.577	391.740
Vlottende activa		
Vorraden	1.621	965
Vorderingen		
Huurdebiteuren	328	349
Gemeenten	41	106
Belastingen en premies sociale verzekeringen	37	21
Overige vorderingen	267	636
Overlopende activa	412	576
	1.085	1.688
Liquide middelen	15.733	14.844
Totaal vlottende activa	18.439	17.497
TOTAAL ACTIVA	397.016	409.237
Nog te ontvangen geldleningen	0	0

	31-12-2013	31-12-2012
PASSIVA		
Eigen Vermogen		
Overige reserve	91.181	88.150
Egalisatierekeningen		
Te egaliseren BWS-subsidies	62	95
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	17.397	18.927
Voorziening deelnemingen	0	3.971
Voorziening garantieverplichtingen	500	596
	17.897	23.494
Langlopende schulden		
Leningen overheid	2.345	2.434
Leningen kredietinstellingen	233.991	237.592
Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	38.319	41.117
	274.655	281.143
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	383.795	392.882
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	2.621	2.842
Belastingen en premies sociale verzekeringen	791	936
Overige schulden	728	747
Overlopende passiva	9.081	11.830
	13.221	16.355
Totaal kortlopende schulden	13.221	16.355
TOTAAL PASSIVA	397.016	409.237
Nog te ontvangen geldleningen	0	0

12. Winst- en verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	37.358	35.517
Vergoedingen servicecontracten	687	649
Overheidsbijdragen	36	87
Verkoop onroerende goederen	7.907	8.918
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	543	547
Overige bedrijfsopbrengsten	375	1.121
Totaal bedrijfsopbrengsten	46.906	46.839
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa	12.276	11.367
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-377	-5.086
Lonen en salarissen	3.028	3.103
Sociale lasten	426	504
Pensioenlasten	563	593
Lasten onderhoud	7.570	9.024
Lasten leefbaarheid	164	244
Kosten uitbesteed werk	1.374	3.512
Lasten servicecontracten	687	649
Overige bedrijfslasten	6.326	5.174
Totaal bedrijfslasten	32.037	29.084
Bedrijfsresultaat	14.869	17.755
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.034	-1.927
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen	-2.113	-1.209
Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren	285	283
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.279	1.744
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.738	-11.481
Totaal financiële baten en lasten	-11.287	-10.663
Resultaat voor belastingen	2.548	5.165
Resultaat deelneming	-439	-798
Belastingen	431	446
Resultaat na belastingen	2.540	4.813

13. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	Omschrijving	2013	2012
1.	OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	Huren	37.171	35.449
	Vergoedingen servicecontracten	687	653
	Overheidsbijdragen	57	91
	Rente ontvangsten	687	1.250
	Overige bedrijfsopbrengsten	351	1.033
	Totaal ontvangsten	38.953	38.476
	Rente betalingen	11.007	11.639
	Lasten onderhoud	8.221	7.953
	Lasten leefbaarheid	164	244
	Lonen en salarissen	3.052	3.105
	Sociale lasten	477	465
	Pensioenlasten	573	579
	Lasten servicecontracten	687	648
	Overige bedrijfslasten	6.203	5.747
	Belastingen	-727	-1.050
	Totaal uitgaven	29.657	29.330
	Kasstroom uit operationele activiteiten	9.296	9.146
2.	(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	Materiële Vaste Activa		
	Ontvangsten uit verkopen bestaande huurwoningen	10.580	8.457
	Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	1.374	3.512
	Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-2.609	-2.085
	Investerings nieuwbouw	-11.145	-11.818
	Investerings bestaand bezit incl. bedrijfsmiddelen	-890	-804
	Financiële Vaste Activa		
	Deelnemingen	224	216
	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-2.466	-2.522
3.	FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
	Nieuwe leningen	0	0
	Aflossingen leningen	-5.941	-12.736
	Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-5.941	-12.736
4.	OVERIGE ACTIVITEITEN		
	Kasstromen uit overige activiteiten	0	0
	Totaal jaarlijkse kasstroom	889	6.112
	<i>Verloop geldmiddelen</i>		
	Saldo begin verslagjaar	14.844	20.956
	Totaal jaarlijkse kasstromen	889	-6.112
	Saldo einde verslagjaar	15.733	14.844

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 gewaardeerd 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 79 tot en met 94 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>	31-12-2013	31-12-2012
Stand per 1 januari	5	5
Verstrekkings / dividenden	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Stand per 31 december	5	5

14.2.2 Groepsmaatschappijen

Stand per 1 januari	-3.971	3.173
Agio'storting	12.093	0
Fusie	7.660	0
Resultaat verslagjaar	-439	798
Stand per 31 december	15.343	-3.971

14.2.3 Rekening-courant verbindingen

woCom Holding B.V.	59	47
woCom Brandevoort B.V.	51	8.673
woCom Centrumplan Leende B.V.	0	3.567
woCom Brandevoort II B.V.	0	2.750
woCom Parkeergarages B.V.	0	2.287
woCom Projecten B.V.	0	1.920
woCom Projectontwikkeling B.V.	0	36
Stand per 31 december	110	19.280

14.2.3 Eigen vermogen

31-12-2013
91.181

31-12-2012
88.150

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

Overige reserve

Saldo begin verslagjaar	-17.513	-25.542
Gerealiseerde afschrijvingen	3.457	1.211
Gerealiseerde verkopen	1.381	547
Gerealiseerde sloop	398	1.455
Gerealiseerde herrubricering	1.287	3
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.540	4.813
Saldo einde verslagjaar	-8.450	-17.513

Herwaarderingsreserve

Saldo begin verslagjaar	105.663	86.757
Gerealiseerde afschrijvingen	-3.457	-1.211
Gerealiseerde verkopen	-1.381	-547
Gerealiseerde sloop	-398	-1.455
Gerealiseerde herrubricering	-1.287	-3
Mutatie actuele waarde	491	22.122
Saldo einde verslagjaar	99.631	105.663

14.2.4 Voorziening deelnemingen

Wocom Holding B.V.

Stand per 1 januari	3.971	3.173
Mutatie	-3.971	798
Stand per 31 december	0	3.971

15. Overige toelichtingen

15.1 Bestuurders en commissarissen

Bezoldiging topfunctionarissen

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van toepassing.

In 2013 waren de volgende topfunctionarissen werkzaam. De bezoldiging per topfunctionaris wordt in onderstaand schema weergegeven.

Naam	Omvang dienstverband	Beloning	Door werkgever betaalde SV-premies	Belastbare kosten-vergoedingen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Beëindigings-uitkeringen
C.J.J. Strik	40 uur	€ 156.964	€ 118	€ 1.213	€ 37.461	n.v.t.
W.G. Fijten	n.v.t.	€ 13.190		€ 294	n.v.t.	n.v.t.
F.P.W. Eliëns	n.v.t.	€ 11.305		€ 172	n.v.t.	n.v.t.
A.G. van Merode	n.v.t.	€ 9.328		€ 314	n.v.t.	n.v.t.
P.W.L. Kloet	n.v.t.	€ 9.421		€ 166	n.v.t.	n.v.t.
F.J.R. Holtman	n.v.t.	€ 9.421		€ 221	n.v.t.	n.v.t.
L.G.A. Giessen	n.v.t.	€ 9.421		€ 167	n.v.t.	n.v.t.

Om een vergelijking te kunnen maken met het voorgaande jaar, worden tevens de gegevens van 2012 conform de WNT gepubliceerd. In 2012 was de Wet Openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) van toepassing. Het inkomen van de topfunctionarissen is i.v.m. de vergelijking tussen de jaren in onderstaand overzicht gepubliceerd conform de WNT en dus niet o.b.v. de destijds geldende WOPT.

Naam	Omvang dienstverband	Beloning	Door werkgever betaalde SV-premies	Belastbare kosten-vergoedingen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Beëindigings-uitkeringen
C.J.J. Strik	40 uur	€ 156.433	€ 108	n.v.t.	€ 34.159	n.v.t.
W.G. Fijten	n.v.t.	€ 14.126		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
F.P.W. Eliëns	n.v.t.	€ 12.187		€ 1.116	n.v.t.	n.v.t.
A.G. van Merode	n.v.t.	€ 9.957		€ 121	n.v.t.	n.v.t.
P.W.L. Kloet	n.v.t.	€ 10.127		€ 520	n.v.t.	n.v.t.
F.J.R. Holtman	n.v.t.	€ 11.805		nvt	n.v.t.	n.v.t.
R.M. Gijsberts	n.v.t.	€ 11.844		€ 542	n.v.t.	n.v.t.

Toelichting: In 2012 is de component “beloning” inclusief de werkgeversvergoeding premie zorgverzekeringswet. In 2013 is de premie voor de zorgverzekeringswet een werkgeversheffing geworden, en dus niet meer opgenomen in de component “beloning”.

In 2012 had de directeur/bestuurder de beschikking over een leaseauto, de beloning is weergegeven incl de bijtelling leaseauto. In 2013 ontving de directeur/bestuurder een vergoeding voor gemaakte reiskosten (bruto deel is belastbare kostenvergoeding).

Met betrekking tot gegevens over Bestuurders en Commissarissen wordt ook verwezen naar Deel B “Governanceverslag Bestuur” en Deel C “Governanceverslag Raad van Commissarissen” van het jaarverslag 2013.

15.2 Verklaring van directie en de Raad van Commissarissen

Ondergetekenden verklaren dat alle uitgaven zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2013, zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, mei 2014

Directie

C.J.J. Strik
Algemeen Directeur / Bestuurder

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

N.M.E. Dijkshoorn
Manager Wonen a.i.

J.C. van Stipdonk
Manager Bedrijfsvoering

De Raad van Commissarissen

W.G. Fijten
Voorzitter

F.P.W. Eliëns
Vice-voorzitter

A.G. van Merode
Lid

F.J.R. Holtman
Lid

L.G.A. Giesen
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 2012

De jaarrekening 2012 is goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 28-05-2013. In de jaarrekening 2012 is het resultaat ten bedrage van € 4.813 positief geheel ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

Het bestuur bestemt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen het resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van € 2.540 positief geheel ten gunste van het eigen vermogen. De jaarrekening 2013 wordt in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 22-05-2014 ter goedkeuring en vaststelling voorgelegd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 17 april 2014 hebben de bestuurders van woningstichting woCom en woningstichting Laarbeek een intentieverklaring ondertekend met het voornemen om per 2015 met elkaar te gaan fuseren.

Met het ondertekenen van de intentieverklaring is een intensieve verkennende fase positief afgesloten. De verkenningfase is uitgevoerd door een aantal werkgroepen, waarbij gekeken is naar de volgende aandachtsgebieden: volkshuisvestingsopgave, financiën, corporate governance, vastgoedbezit, projectenportefeuille, identiteit, ambitie en visie op de rol van corporaties in de samenleving.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring is afzonderlijk weergegeven bij Deel D.

15.4 woCom in cijfers

Omschrijving	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Eenheden huurwoningen	6.140	6.254	6.266	6.272	6.304	6.219
Eenheden in verzorgingshuizen	353	345	407	407	401	401
- bijzondere woonvormen	84	84	82	67	82	82
- kamerverhuur	6	6	6	6	6	6
- standplaatsen	27	27	27	27	27	27
- woonwagens	19	19	19	19	22	22
Overige wooneenheden	136	136	134	119	137	137
Subtotaal aantal wooneenheden	6.629	6.735	6.807	6.798	6.842	6.757
- garages	263	99	113	113	109	98
- bedrijfsruimten/winkels	22	24	29	29	21	18
- overig bezit	5	5	8	8	8	8
- maatschappelijk vastgoed	10	8	19	17	2	0
Subtotaal aantal niet-wooneenheden	300	136	169	167	140	124
Totaal verhuureenheden TI	6.929	6.871	6.976	6.965	6.982	6.881
verhuureenheden in verbindingen	0	164	161	161	161	161
Totaal verhuureenheden woCom-groep	6.929	7.035	7.137	7.126	7.143	7.042
Sociaal vastgoed (DAEB)	6.541	6.657	6.925	6.916	6.933	6.939
Commercieel vastgoed (Niet-DAEB)	388	378	212	210	210	103
Specificatie mutaties verhuureenheden woCom-groep						
- opgeleverd	93	57	83	33	125	274
- verkocht	-129	-49	-44	-58	-24	-24
- sloop	-70	-121	-27	0	0	-20
- overig	-1	5	-1	-2	0	-1
- toegevoegd	1	6	0	10	0	0
Totaal mutaties vhe woCom-groep	-106	-102	11	-17	101	229
Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden	290	303	307	268	156	113
Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden						
- terug uit voorraad niet verkochte koopwoningen	4	4	2	0	1	0
- nieuw verkochte koopwoningen vov	0	0	0	59	23	89
- nieuw verkochte huurwoningen vov	0	4	41	55	19	17
- doorverkochte woningen definitief	-6	-5	0	0	0	0
- naar in voorraad niet verkochte koopwoningen	-11	-4	-4	-2	0	-1
- in verhuur genomen woningen	-0	-3	0	0	0	0
Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden	-13	-4	39	112	43	105

15.4 woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Eenheden huurwoningen naar netto-huurklasse						
Goedkope huur:	768	922	1.027	1.058	1.124	1.158
Betaalbare huur:	4.712	4.834	4.841	4.880	4.887	4.932
Dure huur:	660	498	398	334	293	129
	6.140	6.254	6.266	6.272	6.304	6.219
Specificatie woongelegenheden naar gemeente						
- Asten	339	402	403	403	389	388
- Cranendonck	1.502	1.513	1.511	1.517	1.530	1.507
- Heeze-Leende	1.067	1.015	1.089	1.047	1.068	1.075
- Helmond	2.108	2.185	2.169	2.202	2.204	2.129
- Someren	1.613	1.620	1.635	1.629	1.651	1.658
	6.629	6.735	6.807	6.798	6.842	6.757
Het waarborgen van de financiële continuïteit						
Liquiditeit (current ratio)	1,53	1,20	1,87	2,69	1,28	1,07
Solvabiliteit	22,96	21,74	15,01	9,26	35,96	42,85
Rentabiliteit eigen vermogen	2,25	4,89	-2,17	22,17	-20,69	13,04
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,51	4,71	4,59	4,45	4,56	4,97
Rentabiliteit totaal vermogen	3,22	3,90	2,46	4,98	-5,36	7,62
Gemiddelden per VHE						
Lasten onderhoud	1.093	1.300	1.360	1.385	1.646	2.187
Personele lasten	580	597	675	675	676	632
Overige bedrijfslasten	938	781	1.032	870	923	885
Eigen vermogen	13.159	12.530	8.577	4.850	25.825	31.490
Balanswaarde	45.161	44.853	42.279	39.260	61.820	62.695
WOZ-waarde	139.392	147.504	155.713	157.120	163.965	153.700
Formatieplaatsen						
Directie	4,6	3,6	1,9	1,9	2,2	3,8
Vastgoed	17,4	21,7	22,8	23,8	19,8	18,8
Wonen	18,4	19,8	20,4	22,5	25,1	24,3
Bedrijfsvoering	14,5	19,6	25,1	26,6	24,3	26,3
	54,9	64,7	70,2	74,8	71,4	73,2
Ziekteverzuimpercentage	3,92	1,98	4,77	4,27	4,26	2,37
Definitie netto-huurklasse 2013						
Goedkope huur:	tot € 374,44					
Betaalbare huur:	vanaf € 374,44 tot € 574,35					
Dure huur:	vanaf € 574,35					

15.5 Berekeningswijze financiële kengetallen

Liquiditeit (current ratio)

vlottende activa : kortlopende schulden

$$20.305 : 13.290 = 1,53$$

Solvabiliteit

(eigen vermogen : totaal vermogen) x 100%

$$(91.181 : 397.085) \times 100\% = 22,96\%$$

Rentabiliteit eigen vermogen

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

$$((2.540 - 490) : 91.181) \times 100\% = 2,25\%$$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde langlopende geldleningen) x 100%

$$(10.738 : (236.336 + 240.026) : 2) \times 100\% = 4,51\%$$

Rentabiliteit totaal vermogen

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

$$((2.540 - 490 + 10.738) : 397.085) \times 100\% = 3,22\%$$

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



COLOFON

Stichting woCom

Witvrouwenbergweg 2 - 5711 CN Someren

Postbus 36 - 5710 AA Someren

Tel: (0493) 49 76 00

info@wocom.nl

www.wocom.nl

Kantoor Someren

Witvrouwenbergweg 2 - 5711 CN Someren

Servicekantoor Helmond

Mierloseweg 71 - 5707 AC Helmond

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