

“Wonen in nieuw perspectief.”

Kees Strik, directeur woCom

Jaarverslag 2014



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. Mensen	10
1.1 Klanten	10
1.2 Huren.....	13
1.3 Behoeft.....	15
2. Wonen	20
2.1 Betaalbaarheid	20
2.2 Kwaliteit	22
2.3 Verkoop	25
3. Leven	28
3.1 Leefomgeving.....	28
3.2 Ondersteuning.....	30
3.3 Participatie.....	32
4. Samen Werken.....	36
4.1 Verantwoording	36
4.2 Organisatie	39
4.3 Samenwerking.....	43
5. Toekomst.....	46
5.1 Transformatie	46
5.2 Waardestijging.....	49
5.3 Continuïteit	51
Bijlagen	56
Projecten 2014	56
Gebiedsvisies en gebiedsontwikkeling.....	59
Deel B Governanceverslag Bestuur	62
Deel C Governance verslag Raad van Commissarissen	66
Deel D Jaarrekening	72
Deel E Overige gegevens.....	117

Jaarverslag 2014

Inleiding



Inleiding

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.

Voor zowel de corporatiesector als woCom zelf was 2014 een jaar vol ontwikkelingen en veranderingen. Landelijk ging er veel aandacht naar de verschillende versies en mogelijke consequenties van de Herziene Woningwet en de openbare verhooren en uitkomsten van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. Samenwerkingspartners als gemeenten en zorgpartijen hadden ook te maken met veranderende wetgeving, vooral op het gebied van de drie transitie: de uitvoering van de wet maatschappelijke ondersteuning, jeugdzorg en participatie die van Rijksoverheid naar gemeenten verschuift. Ook de extramuralisering en afbouw van financiering van intramurale woonzorgarrangementen zet zich door.

Voor woCom was 2014 het jaar van de voorbereiding van de fusie met Woningstichting Laarbeek per 1 januari 2015. Zowel de juridische fusie met zienswijzen van alle belanghouders als de organisatorische fusie met beleidsintegratie en een organisatieplan werden voorbereid. Daarnaast werd teruggekeken op de laatste vier jaar door middel van een visitatie. Alle resultaten van woCom in het laatste jaar voor de fusie staan uitgebreid beschreven in het volkshuisvestelijk verslag. In deze inleiding wordt verder ingegaan op de ontwikkelingen in de maatschappelijke omgeving in 2014, met een doorkijk naar 2015.

Woningmarkt

De economie is in 2014 uit de recessie met lichte groeicijfers. Er zijn minder bedrijven failliet gegaan en er waren minder schuldsaneringen. Ook de woningmarkt is uit het dal op aan het krabbelen. Er wordt weer meer verhuurd in de huurmarkt dan de jaren ervoor, de verhuisstroom lijkt langzaam weer op gang te komen. Huurwoningen hebben een hoog aandeel in de bouwproductie van woningen. De vraag naar huurwoningen is nog steeds groter dan de vraag naar koopwoningen. Zowel de huizenprijzen als de verkooptijd en het aantal transacties liggen iets hoger dan voorgaande jaren, al zijn de regionale verschillen erg groot. Het vertrouwen in de Nederlandse koopwoningmarkt, gemeten door Vereniging Eigen Huis, is in 2014 verder gestegen naar het hoogste punt sinds 2004.

Parlementaire Enquête Woningcorporaties

De corporatiebranche stond in de spotlights door de Parlementaire Enquête Woningcorporaties die in 2013 is ingesteld. Deskundigen, bewindslieden, bestuurders en toezichthouders uit de sector werden openbaar onder ede verhoord. De commissie presenteerde op 30 oktober 2014 na 1,5 jaar onderzoek haar eindrapport 'Ver van huis'. Het rapport geeft antwoord op de vragen: wat ging er mis, hoe kon dit gebeuren en wie zijn de verantwoordelijken. "De incidenten komen voort uit de zwakheid van het stelsel.", zegt voorzitter Roland van Vliet. Het antwoord ligt volgens de commissie in de vier G's: Gedrag, Grenzen, Governance en Geld. Ondanks belangrijke tekortkomingen in het stelsel, kiest de commissie niet voor een volledige afschaffing ervan. De commissie is ervan overtuigd dat het samenhangend pakket van aanbevelingen kan zorgen voor een 'robuust stelsel'. Die aanbevelingen hebben zowel raakvlakken als verschillen met de kabinetsplannen.

Herziene Woningwet

De Tweede Kamer stemde op 5 juli 2012 unaniem in met de Herziene Woningwet. De maatregelen uit het regeerakkoord van 2012 zijn verwerkt in een Novelle bij dit wetsvoorstel, gezamenlijk goed te keuren door de Tweede Kamer. Op 11 februari 2014 werd de consultatieversie van de Novelle gepubliceerd met kaders voor de activiteiten van woningcorporaties en de financiering daarvan, het externe toezicht en de rol van de gemeenten. De inhoud van het Woonakkoord tussen Aedes en het Kabinet van augustus 2013 is in deze versie verwerkt, waardoor deze op onderdelen duidelijk afwijkt van de eerdere versies. Na consultatie en advies van de Raad van State werd de novelle naar de Tweede Kamer gestuurd.

De Novelle geeft nog geen volledige duidelijkheid, een aantal belangrijke zaken wordt uitgewerkt in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). De belangrijkste, bijvoorbeeld over de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb, is op 17 juli gepubliceerd. Corporaties kunnen kiezen tussen een administratieve of juridische scheiding tussen hun Daeb en niet-Daeb vastgoed. De scheiding komt voor woningen te liggen op geliberaliseerde contracten, voor het overige vastgoed is er een limitatieve lijst. Voor overige activiteiten, waaronder leefbaarheid, geldt dat er een duidelijke relatie met de Daeb-activiteiten moet zijn in het primaire werkgebied dat wordt beperkt tot één woningmarktregio. De voorwaarden voor niet-Daeb activiteiten zijn streng, vooral voor de administratief gescheiden organisatie, om alle risico's te beperken.

De Tweede Kamer besloot het rapport van de parlementaire enquêtecommissie af te wachten en de Herzene Woningwet pas in december te behandelen. De Tweede Kamer stemde op 11 december 2014 unaniem in met de novelle voor de nieuwe Woningwet. De Kamer bracht nog een aantal belangrijke wijzigingen aan op het wetsvoorstel, en neemt daarmee een aantal aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie over. Er komt een onafhankelijke Woonautoriteit waaronder zowel het financieel als het volkshuisvestelijk toezicht komt te vallen. De positie van huurders wordt versterkt, als volwaardige partij in prestatieafspraken en met instemmingsrecht bij fusie. De gemeente toetst of de leefbaarheidsactiviteiten van een corporatie passen bij de Woonvisie. Door de lokale beoordeling van deze activiteiten is maatwerk beter mogelijk. De Eerste Kamer behandelde het wetsvoorstel inclusief novelle op 10 maart en stemde op 17 maart 2015 unaniem in met het voorstel, inclusief recentere aanvullingen, zoals een extra passendheidstoets bij woningtoewijzing.

Visitatie

WoCom hield begin 2014 de vierjaarlijkse visitatie door een onafhankelijke commissie. Deze keek terug op de prestaties van woCom in de periode 2010 tot en met 2013. De visitatiecommissie komt tot de conclusie dat woCom ruim voldoende presteert: 'presteren naar opgaven en ambities' 6,9, 'presteren volgens belanghebbenden' 7,2, 'presteren naar vermogen' 7,0 en 'governance' 7,0. Daarbij zagen zij een duidelijk verbetering van de prestaties aan het eind van de onderzochte periode. De visitatiecommissie waardeert de nieuwe koers van woCom vanaf 2011. De uitkomsten van de visitatie, inclusief de aanbevelingen van de commissie en de belanghouders, vormen input voor de nieuw te vormen fusieorganisatie.

Fusie Woningstichting Laarbeek

In de zomer van 2013 is woCom door Woningstichting Laarbeek benaderd met de vraag om intensieve samenwerking, bij voorkeur fusie. Samenwerking of fusie is ook volgens de meerjarenstrategie van woCom noodzakelijk voor het op goede wijze kunnen invullen van de volkshuisvestelijke opgave in de regio. In 2013 startte de verkenningsfase naar de mogelijkheden voor samenwerking. De volkshuisvestelijke visie, de vastgoedportefeuille, de projecten en de financiën zijn onderzocht. De conclusie was dat woCom en Woningstichting Laarbeek veel op elkaar lijken, er een gezamenlijke visie is en dat het samenwerken in een goede sfeer verloopt. Op 14 april 2014 keurden de Commissarissen van beide organisaties de intentie tot fusie op basis van de uitkomsten van de verkenningsfase goed. Op 16 april 2014 ondertekenden beide bestuurders de intentieovereenkomst tot fusie.

Daarna werd het goedkeuringstraject voor de aanvraag voor juridische fusie opgestart met het aanvragen van zienswijzen en gesprekken daarover met de ondernemingsraad, huurdersvertegenwoordigers en alle gemeenten en een due diligence onderzoek door de accountant. In juli werd de officiële aanvraag inclusief positieve zienswijzen naar het Ministerie verstuurd. De voorbereidingen liepen door, zoals het overleg met de huurdersorganisaties over beleidsharmonisatie, samenstelling van de Raad van Commissarissen en het organisatie- en formatieplan.

Het Ministerie gaf op 5 november 2014 toestemming voor de fusie waarop het bestuur een voorgenomen besluit tot fusie nam. De Raad van Commissarissen van beide organisaties keurde het bestuursbesluit tot fusie op 17 november 2014 goed. Conform de wettelijke procedure werd het fusiebesluit landelijk gepubliceerd. Er waren geen bezwaren, zodat het officiële besluit getekend kon worden door de bestuurder en commissarissen. Op 31 december 2014 passeerde de fusieakte en per 1 januari 2015 is de fusie een feit.

Doorkijk naar de toekomst

De fusieorganisatie woCom stelt in 2015 een nieuw ondernemingsplan op met strategische keuzes voor de toekomst. De beperking tot de kerntaak als gevolg van de Herziene Woningwet, de strakkere financiële kaders en het veranderende maatschappelijk speelveld vormen daarin belangrijke uitgangspunten. De vraag 'aan wat voor soort corporatie heeft de maatschappij in 2020 behoefte' zal richting geven aan dit ondernemingsplan. WoCom gaat hierover in gesprek met huurders, belanghouders en andere maatschappelijke partners. Daarnaast zijn het voltooiën van de organisatorische fusie en het uitrollen van een nieuw dienstverleningsconcept met veel aandacht voor de kwaliteit van dienstverlening prioriteiten in 2015.

Leeswijzer

In het ondernemingsplan 'De toekomst ligt in de oorsprong' heeft woCom in 2014 haar maatschappelijke ambitie rondom vijf thema's verwoord.

1. **Mensen**
WoCom zorgt voor huisvesting van mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Met nadruk op mensen met een bescheiden inkomen, mensen die zijn aangewezen op zorg en mensen die niet op zelfredzaamheid kunnen worden aangesproken.
2. **Wonen**
Goed wonen begint met een goede woning. WoCom verhuurt, onderhoudt en bouwt sociale huurwoningen in de gemeenten Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond en Someren.
3. **Leven**
'Goed wonen' houdt niet op bij de voordeur. WoCom kijkt verder. Enerzijds naar de directe woonomgeving en anderzijds naar de individuele problemen van huurders die net wat meer aandacht nodig hebben.
4. **Samen werken**
WoCom is een klantgerichte en betrouwbare partij voor klanten en samenwerkingspartners. Medewerkers zijn duidelijk over wat wel en niet mogelijk is in het belang van de volkshuisvestelijke kerntaak. Zij komen beloftes aan collega's, klanten en relaties na.
5. **Toekomst**
WoCom biedt nu én in de toekomst sociale huisvesting in de regio, door continu te werken aan een courante vastgoedportefeuille en een goede bedrijfsvoering.

Deze thema's vormen de hoofdstukindeling van het volkshuisvestelijk verslag, gevolgd door de governanceverslagen van Bestuur en Raad van Commissarissen, de Bestuursverklaring en verklaring van de Accountant en tenslotte de Jaarrekening.

Per hoofdstuk en paragraaf zijn onze ambitie en strategie uit het ondernemingsplan verwoord. Gevolgd door de dialoog die we met onze belanghouders over het betreffende thema hadden, dit zijn de huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en collega corporaties. Ook staan telkens de voorgenomen resultaten uit het jaarplan 2014 vermeld met een terugkoppeling van het bereikte resultaat. Dit betreft het woCom van voor de fusie, dus exclusief de resultaten van Woningstichting Laarbeek.

Someren, 23 juni 2015

C.J.J. Strik
Algemeen directeur / bestuurder

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Mensen



Deel A Volkshuisvestingsverslag

1. Mensen

“WoCom zorgt voor huisvesting van mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Met nadruk op mensen met een bescheiden inkomen of mensen in een kwetsbare positie. Onze primaire organisatiedoelstelling is het huisvesten van huurders en woningzoekenden in ons werkgebied. We luisteren naar de behoefte van onze klanten en de maatschappij en gaan daar op een klantgerichte wijze mee om. Het aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen is gevarieerd zodat het maken van keuzes mogelijk is, passend bij elke levensfase.”

1.1 Klanten

Mensen zijn... huurders en woningzoekenden met behoefte aan een sociale huurwoning.

Onze ambitie

WoCom huisvest primair mensen die in aanmerking komen voor een woning in de sociale huursector. Onze klanten kunnen vanwege financiële, fysieke of persoonlijke omstandigheden vaak niet op de koopmarkt of commerciële huurmarkt terecht.

Onze strategie

- WoCom huisvest in eerste instantie huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens van de Rijksoverheid. Maar we huisvesten ook bijzondere doelgroepen. Bijvoorbeeld mensen die vanwege fysieke of persoonlijke omstandigheden en een zorg- of begeleidingsbehoefte op een sociale huurwoning zijn aangewezen.
- WoCom zet daarnaast de ruimte die de overheid biedt beperkt in voor mensen met een bescheiden middeninkomen. Zij hebben op dit moment nog weinig alternatieven op de woningmarkt.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Met alle gemeenten is gesproken over de gewenste omvang van de kernvoorraad; de sociale huurwoningen die nodig zijn voor huisvesting van de doelgroep.
- Gemeenten gaven aan dat de vraag naar woningen voor de huisvesting van statushouders vanaf 2015 fors zal stijgen en we zoeken gezamenlijk naar alternatieven om dit niet geheel ten koste van reguliere woningzoekenden te laten gaan.
- Met de gemeente Helmond en de Helmondse corporaties is gesproken over de wenselijkheid van een urgentiecommissie voor het stedelijk gebied van de SRE.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

- ☒ De 34 appartementen aan de Deken Somersstraat in Heeze omgebouwd tot zelfstandige appartementen.
- ☒ In Helmond zijn 17 sociale huurwoningen aan de Ridderhof opgeleverd. De 6 sociale huurwoningen van fase 1b en de 10 sociale koopwoningen van fase 2 zijn in aanbouw.
- ☒ In Helmond is de bouw van 20 sociale huurwoningen en 16 sociale koopwoningen in Variaveste (blok 21) van Brandevoort gestart.
- ☒ De ontwikkeling van de sociaal maatschappelijke voorziening (blok 25) in Brandevoort loopt, de bouw start in 2015.
- ☒ In Helmond is de bouw van 6 sociale huurwoningen in de 2e Haagstraat gestart.

☒ gerealiseerd ☐ in uitvoering of vertraagd ☐ niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina's.

Woningvraag

De woningen worden toegewezen via Wooniezie, het gezamenlijke portaal met twee andere Helmondse corporaties. Het totaal aantal ingeschrevenen in Wooniezie is toegenomen, evenals het aantal nieuwe inschrijvingen. Het jaar 2013 was vanwege administratieve redenen een uitzondering, in 2014 is de trend weer op het oude niveau.

Ingeschreven in Wooniezie in 2014

1-1-2014	Inschrijving	Contract	Niet verlengd	Overig	31-12-2014
15.412	+7.048	- 1.392	-4.673	-320	16.075

Een groot deel van de ingeschrevenen in Wooniezie is niet actief op zoek naar een woning. In 2014 was 32% van alle ingeschrevenen actief door minimaal één maal op een woningadvertentie te reageren. Daarvan reageerde de helft (15% van alle woningzoekenden) meer dan vijf keer op een advertentie. Van alle ingeschrevenen reageerde 20% minimaal één keer op een woning van woCom in 2014. De druk op de woningmarkt is beter te meten aan de reactiegraad (het aantal reacties van geïnteresseerde woningzoekenden op een woningadvertentie) dan aan het aantal ingeschrevenen.

Reacties op advertenties per gemeente in 2014

Gemeente	Advertenties	Reacties	Reactiegraad 2014	Reactiegraad 2013
Asten	10	113	11	7
Cranendonck	57	2.007	35	35
Heeze-Leende	48	2.095	44	51
Helmond	170	16.532	97	84
Someren	61	4.526	74	49
Totaal	346	25.273	73	56

De gemiddelde reactiegraad is aanzienlijk toegenomen ten opzichte van vorig jaar, vooral in Helmond en Someren. In Helmond heeft dit grotendeels te maken met de 17 nieuwbouwwoningen die zijn opgeleverd in Helmond West. Woningzoekenden die belangstelling hebben voor een nieuwbouwwoning kunnen op drie woningen tegelijk reageren. De in totaal 250 woningzoekenden die belangstelling hadden voor dit project hebben in de meeste gevallen ook drie reacties geplaatst. In Someren is een daling van de mutatiegraad te zien waardoor de druk op de markt groter was in 2014. In Cranendonck heeft de daling van de mutatiegraad geen effect gehad op de relatieve druk.

Reacties op advertenties per woningtype in 2014

Gemeente	Advertenties	Reacties	Reactiegraad 2014	Reactiegraad 2013
Appartement met lift	89	2.174	24	29
Appartement zonder lift	90	8.615	96	71
Eengezinswoning	131	14.005	107	83
Eengezinswoning voor senioren	36	499	14	7
Totaal	346	25.273	73	56

Eengezinswoningen zijn de populairste woningtypes, dit woningtype werd het meest geadverteerd en had de hoogste reactiegraad met gemiddeld 107 reacties. Ook appartementen zonder lift zijn in trek. Dit zijn over het algemeen goedkopere woningen, ook zijn er vaak geen specifieke toewijzingscriteria. Seniorenwoningen hebben de laagste reactiegraad, omdat zij vaak worden geadverteerd voor een specifieke doelgroep die slechts beperkt verhuiscapabel is. Dat geldt ook voor de appartementen met lift die vaak een seniorenlabel hebben of in de dure huursector vallen.

Woningaanbod

Het woningaanbod bestaat uit twee onderdelen: de bestaande huurwoningen die vrijkomen en opnieuw worden verhuurd. En de toevoegingen aan de woningvoorraad die voor het eerst worden verhuurd (nieuwbouw). Het aandeel opnieuw verhuurde woningen wordt uitgedrukt in de mutatiegraad. Hoe lager de mutatiegraad is, hoe meer gespannen de woningmarkt is. Na een lage mutatiegraad in de crisisjaren op de woningmarkt, is de mutatiegraad weer gestegen naar het niveau van voor de crisis. Cranendonck en Someren blijven duidelijk achter. In Heeze-Leende is de mutatiegraad gestegen door de verhuizingen naar de 37 nieuwbouwappartementen aan de Deken Somersstraat.

Mutaties en mutatiegraad in 2014

Gemeente	Aantal mutaties	Aantal woningen	Mutatiegraad 2014	Mutatiegraad 2013	Mutatiegraad 2012
Asten	22	228	9,6%	11,0%	14,4%
Cranendonck	78	1.476	5,3%	7,4%	6,1%
Heeze-Leende	94	953	9,9%	6,7%	4,0%
Helmond	225	2.033	11,1%	7,7%	9,0%
Somerens	79	1.375	5,7%	7,1%	5,1%
Totaal	498	6.065	8,2%	7,5%	6,9%

In Heeze was een deel van het in 2012 opgeleverde complex aan de Deken Somersstraat als wisselwoning voor de sloop-nieuwbouw van verzorgingshuis Nicasius in gebruik. Eind 2013 en begin 2014 zijn de woningen omgebouwd tot 34 reguliere huurappartementen. In Helmond zijn 17 huurwoningen aan de Ridderhof fase 1a in Helmond-West opgeleverd. Dit is het tweede sloop-nieuwbouwproject van het Wijkontwikkelingsplan dat werd opgeleverd. Fase 1b was in 2014 in aanbouw. Ook is in Helmond gestart met de bouw van 6 woningen aan de 2e Haagstraat in West en 36 sociale woningen in Variaveste (Brandevoort), waarvan 20 sociale huurwoningen. In Someren werd de sloop-nieuwbouw van een blokje woningen aan de Verdonckstraat voorbereid. In overleg met de gemeente werd een plan ontwikkeld voor het terrein van voormalige basisschool De Springplank in Someren-Noord.

Bijzondere doelgroepen

Door extramuralisering neemt de vraag van bijzondere doelgroepen naar reguliere huisvesting toe. WoCom is met samenwerkingspartners in gesprek over de mogelijkheden voor huisvesting met zorg of begeleiding.

- Met zorgpartijen De Zorgboog, ORO en ouderinitiatief Stichting Samengaan werden de plannen voor blok 25 in De Veste, Brandevoort verder vormgegeven.
- WoCom is in gesprek met zorgpartij Savant over de toekomstige vraag naar intramurale en extramurale appartementen in woonzorgcentra Sonnehove en De Lisse. De financiering voor intramuraal wonen wordt beperkt, waardoor een deel van de appartementen op een andere manier verhuurd zal gaan worden.
- Er is met Os Toes gesproken over de mogelijkheid van een kleinschalige voorziening voor PG-patiënten in Budel in een nieuwbouwproject of in bestaande woningen.
- Er heeft in 2014 veelvuldig overleg plaatsgevonden over het aantal woningen dat SMO nodig had voor woonbegeleiding. Dit als gevolg van een andere werkwijze van SMO en een kortere doorstroomtijd. Per kwartaal is bekeken of het woningaanbod voor deze bijzondere doelgroep voldoende was. Dit bleek het geval te zijn, er zijn geen nieuwe afspraken gemaakt.

1.2 Huren

Mensen zijn... het uitgangspunt bij het verhuren van woningen.

Onze ambitie

Wonen betekent voor iedereen iets anders. De klant kan daarom zelf kiezen uit verschillende woningtypen en gevarieerde woonmilieus. Beschikbare woningen verhuren we snel en transparant. Woningzoekenden weten bij woCom waar ze aan toe zijn.

Onze strategie

- Bij huur staan keuzevrijheid en zelfredzaamheid van de klant voorop. Onze klanten kiezen, binnen bepaalde kaders, zelf waar zij willen wonen. Er is aandacht voor bijzondere doelgroepen en mensen die meer ondersteuning nodig hebben. Daarom brengen we specifieke behoeften en bijzonder aanbod gericht samen.
- We hebben bijzondere aandacht voor betaalbaarheid: de verhouding tussen de hoogte van de huur en het inkomen van de woningzoekende. Uitgangspunten zijn: de kwaliteit van de woning, een goede prijs-kwaliteitverhouding en overheidsnormen voor betaalbaarheid. Onze goedkopere woningen zijn écht bestemd voor de mensen met de laagste inkomens.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- De Bewonerskoepel gaf een positief advies over de gewijzigde huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden. Vanuit beleidsintegratie voor de fusie zijn deze later in het jaar opnieuw bekeken.
- De Bewonerskoepel gaf een positief advies over het toewijzingsbeleid. Dit betreft met name de gewenste verhouding tussen huur en inkomen.
- Met de gemeente Helmond en de in de gemeente actieve corporaties is gesproken over de aanpak en de uitkomst van de evaluatie van de woonruimteverdeling in Helmond door een onafhankelijk adviesbureau. De uitkomst van het rapport was positief, de verschillende systemen functioneren goed.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

- ☒ De belangrijkste klantprocessen, waaronder het mutatieproces, zijn geoptimaliseerd en efficiënter ingericht met gebruik van digitale mogelijkheden.
- ☒ Aanvullende inkomenscriteria en passendheidscriteria bij het toewijzen van een woning zijn vastgesteld en helder gecommuniceerd o.a. bij de toewijzing.
- ☐ Voor het beleid over objectieve criteria voor 'maatwerk voor woningzoekenden' is intern richting bepaald. Verdere invulling en afstemming met de huurdersorganisaties moet nog plaats vinden en duidelijk gecommuniceerd worden met de huurders en woningzoekenden.
- ☐ De huidige toewijzingscriteria of 'labels' voor complexen zijn geëvalueerd en worden eind 2015 aangepast.

☒ gerealiseerd ☐ in uitvoering of vertraagd ☒ niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina.

Verhuringen naar gemeente en (netto) huurprijsklasse in 2014

Gemeente/prijsklasse	< € 389	€ 389-€ 597	€ 597-€ 699	> € 699	Totaal	Aandeel
Asten	1	19	2	0	22	4%
Cranendonck	12	43	21	2	78	15%
Heeze-Leende	14	49	29	2	94	18%
Helmond	20	121	64	36	241	47%
Someren	11	55	11	2	79	15%
Totaal	58	287	127	42	514	100%
<i>Aandeel</i>	11%	56%	25%	8%	100%	

De 'Europese toewijzingsnorm', waarmee 90% van de woningen met een huurprijs tot € 699,46 toegewezen dient te worden aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678, is behaald met 96,6%. Dit lijkt vooralsnog 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. De nieuwe toewijzingsnorm om vanaf 1 juli 2015 aan 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen, gaat mogelijk meer problemen opleveren.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Een deel van de vrijkomende woningen wordt aan bijzondere doelgroepen verhuurd. Dit gebeurt in Helmond via de 'winkelmodule' van Wooniezie, waarvoor instellingen sleutels krijgen, voor bijvoorbeeld statushouders, mensen uit instellingen of met behoefte aan woonbegeleiding. Ook de bijzondere woningtypes worden op deze manier verhuurd, bijvoorbeeld aangepaste woningen voor gehandicapten. Voor de overige gemeenten is hierover overleg met o.a. WMO loket. Bijzondere doelgroepen krijgen op deze manier een passend woningaanbod op maat, al dan niet met zorg of begeleiding van een samenwerkingspartner.

In 2014 huisvestte woCom 52 statushouders in 30 woningen. Er werden 3 woningen aan herstructureringskandidaten verhuurd. Er zijn 8 huurovereenkomsten afgesloten met Kempenhaeghe in Heeze, 1 met SMO in Helmond en 1 in Budel met Stichting Verderest. Daarnaast zijn er 7 woningen met een driepartijen-overeenkomst verhuurd, waarbij een zorgleverancier tekent voor de woonbegeleiding. Deze verhuringen maken onderdeel uit van de totale verhuurcijfers, zoals benoemd in bovenstaande tabel. De 20 woningen die tijdelijk als anti-kraak zijn verhuurd, maken geen deel uit van de reguliere cijfers. Evenals de niet-woningen die zijn verhuurd: 6 kamers, 2 bedrijfsruimten en 31 parkeerplaatsen.

In 2014 is na langdurig overleg tussen de Helmondse corporaties, SMO, verschillende zorgpartijen en de gemeente Helmond een convenant tot stand gekomen waarin alle corporaties in 2014 één woning per corporatie beschikbaar stellen voor het Housing First project. Dit is een project waarin daklozen met meervoudige problematiek een woning krijgen met daarnaast intensieve begeleiding. In 2015 wordt besloten over verdere uitbreiding van dit project in 2016.

Leegstand en huurderiving

Over 2014 bedraagt de totale huurderiving 2,11%. De huurderiving als gevolg van frictieleegstand bedroeg 1,08% van het totaal, waarvan 0,61% de frictieleegstand van de dure huurwoningen betreft. De huurderiving als gevolg van mutatieonderhoud 0,13%. Deze twee voorgaande cijfers samen maken 1,21% leegstand voor het verhuurklaar maken van onze woningen over het gehele woningbezit. De deriving als gevolg van verkoop bedraagt ook 0,60%. De nieuwbouw kent over 2014 een relatief hoog deriving percentage van 0,27% grotendeels als gevolg van vertraging in de verhuur van Deken Somersstraat in Heeze.

1.3 Behoeftte

Mensen zijn... in beeld bij woCom, evenals hun wensen en behoeften.

Onze ambitie

WoCom is laagdrempelig en bereikbaar voor haar klanten. Onze klant krijgt snel antwoord en is tevreden over de dienstverlening. We hebben een duidelijk beeld van de behoeften van en ontwikkelingen binnen de huidige en toekomstige doelgroep. Op basis van deze kennis bepalen wij welke producten en diensten nu en in de toekomst het beste aansluiten bij deze behoeften.

Onze strategie

- Klanten kunnen via internet 24 uur per dag hun zaken met woCom regelen. Als klanten niet in staat zijn om via internet met ons te communiceren, bieden we telefonische ondersteuning en kunnen klanten een afspraak maken op kantoor of thuis. Klanten weten waar ze aan toe zijn en krijgen een compleet antwoord. Daarbij informeren we over de mogelijkheden en onmogelijkheden. We maken concrete afspraken en die komen we ook na. Maar liefst 80% van de vragen beantwoorden we al binnen één contactmoment.
- WoCom luistert naar de klant. We vragen door om te komen tot inzicht in de echte klantbehoefte. We hebben het gedrag en de voorkeuren van de klant in beeld en deze vormen belangrijke informatie voor besluiten die we nemen. Over de woning, het woonmilieu, de kwaliteit, de leefomgeving en de behoefte aan ondersteuning.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Er is met corporaties en gemeenten in SRE-verband gesproken over een woningbehoefteonderzoek; onder andere over de vragenlijsten en gewenste informatie en communicatie naar de inwoners.
- Er is in het Lorentzgenootschap door corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen gesproken over een gedegen onderzoek naar de behoefte aan wonen met zorg in de Peel 6.1 regio.
- Er is met de huurdersorganisaties gesproken over het meten van de kwaliteit van dienstverlening door een continuummeting van processen en een nulmeting over tevredenheid.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014



De digitale dienstverlening is in 2014 verder uitgebouwd in de vorm van de ingebruikname van het huurdersportaal, beleidsontwikkeling op de inzet van social media en de ontwikkeling van een digitale nieuwsbrief.



Het gebruik van de Kennisbank en de klantcontactregistratie is geoptimaliseerd om de klantvragen beter te kunnen beantwoorden.



De optimalisatie van beschikbare gegevens in het primair systeem als kennisbank van het woningbezit is gestart en loopt nog.



gerealiseerd



in uitvoering of vertraagd



niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina's.

Bereikbaarheid

Klanten en relaties kunnen op verschillende manieren contact opnemen met woCom; via de website, de mail, het klantenportaal, telefonisch of door een bezoek aan het kantoor in Someren of het servicekantoor in Helmond. In 2014 waren er ruim 35.000 telefoongesprekken, waarbij 86% van de telefoontjes binnen 30 seconden werd opgenomen (het streven is minimaal 80%). Daarnaast waren er bijna 4.300 bezoeken van huurders aan het kantoor, waarvan 48% in Helmond.

Klantportaal 'Mijn woCom'

Sinds 2014 hebben alle huurders de mogelijkheid om via het Klantportaal 'Mijn woCom', een beveiligd gedeelte van de website, hun dienstverlening digitaal te regelen. Bijvoorbeeld het doorgeven van reparaties, eigen gegevens en correspondentie inzien of medehuuderschap aanvragen. Het klantportaal is fasegewijs met een PR-campagne onder de aandacht van de huurders gebracht. Op dit moment maakt ongeveer 15% van de huurders hiervan gebruik, met name voor het melden van reparatieverzoeken.

Klanttevredenheid

In juli 2014 is woCom gestart met een continumeting van de klanttevredenheid. Er is een begin gemaakt met het proces 'Reparatieverzoeken', in de maanden daarop zijn 'Nieuwe huurder' en 'Vertrekkende huurder' toegevoegd en in december 'Koopwoning'. In 2015 is het laatste proces 'Onderhoud' toegevoegd. Het gemiddelde cijfer over alle categorieën bedraagt een ruime 7.

Woningbehoefteonderzoek

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven SRE houdt driejaarlijks een woonwensenonderzoek door middel van een uitgebreide enquête onder alle inwoners van de 21 gemeenten in de regio. WoCom participeert in het onderzoek door deelname aan de klankbordgroep en een financiële bijdrage, naar rato verdeeld over woningcorporaties en gemeenten.

In het najaar van 2014 is de digitale enquête uitgezet onder inwoners, zowel huurders, eigenaar-bewoners als onzelfstandig wonende volwassenen. De vragen gaan over de huidige, vorige en toekomstige woonsituatie, verhuismotieven en tevredenheid. De uitkomsten worden in het voorjaar van 2015 gepubliceerd. De eerste conclusie is dat de situatie erg lijkt op het onderzoek uit 2011, met een grotere vraag naar huurwoningen dan naar koopwoningen en een grotere vraag naar goedkopere koopwoningen.

Ook hield het SRE een onderzoek naar wonen en zorg in de regio op basis van gegevens over het woningaanbod en de mogelijke zorgvraag. Het rapport wordt in het voorjaar van 2015 gepubliceerd. Het geeft inzicht in de voorraad woningen die geschikt zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking in relatie tot de vraag daarnaar.

In het Lorentzgenootschap -een overleg tussen bestuurders van corporaties, zorg- en welzijnspartijen- is afgesproken in 2015 een onderzoek naar de behoefte aan wonen en zorg uit te voeren binnen de Peel 6.1-gemeenten. Daarbij worden vraag en aanbod vergeleken op basis van daadwerkelijke verhuisbewegingen en behoeften in de veranderende zorgfinanciering.

Dienstverleningsconcept

In het kader van de fusie is het gewenste dienstverleningsconcept voor de nieuwe organisatie in 2014 op hoofdlijnen beschreven. De vraag van de klant staat centraal in de primaire klantprocessen (verhuren, beheren, transformeren) van onze organisatie. Deze zijn dan ook zoveel mogelijk "van buiten naar binnen" ingericht. Het optimaal beheersen en continu verbeteren van de primaire processen is het vertrekpunt. De klantcontactstrategie daarbij is maximaal gebruik van het digitale dienstverleningskanaal, gevolgd door telefonisch contact en persoonlijk contact middels een afspraak op kantoor of bij de klant thuis. We streven erna op termijn het overgrote deel van alle vragen online te beantwoorden, waardoor we ruimte creëren voor persoonlijk contact met die klanten die extra aandacht nodig hebben. In 2015 wordt dit verder uitgewerkt naar plannen voor de kantoren, zichtbaarheid in de wijk, etc.

Communicatie huurders

De meer persoonlijke communicatielijnen van 'bijbuurten' met de huurders werd ook dit jaar verder doorgezet. Zowel de krant 'Bij Buurten' die drie maal verscheen, als de website worden gevuld met de persoonlijke inbreng van 'buurtredacteurs'. Dit zijn vrijwillige 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 slogan is de rode draad die alle 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 2015, waarin woCom steeds meer digitaal wil communiceren, zijn er in 2014 concrete slagen gemaakt op het gebied van social media. Facebook en Twitter worden continu gemonitord en steeds vaker wordt er proactief gecommuniceerd via deze kanalen. Naast een informatieve website heeft woCom in 2014 een huurdersportaal gelanceerd. Met 'Mijn woCom' willen we onze huurders nog beter van dienst zijn en de eigen werkprocessen verder vereenvoudigen.

Communicatie fusie

Er is in de huurdersuitgave 'Bij Buurten' aandacht besteed aan de fusie. Er zijn ook persberichten en interviews verschenen in kranten en lokale uitgaven. Relaties zijn schriftelijk op de hoogte gesteld van de fusie en alle huurders ontvingen in januari 2015 een kaart.

De naam van de fusieorganisatie blijft woCom. Het logo blijft het huidige logo van woCom, ook de kleuren wijzigen niet. De slogan 'mensen. wonen. leven.' en 'Thuis in de kernen' worden gewijzigd in 'Voel je thuis'. Dit benadrukt waar we voor staan: een (t)huis bieden aan diegenen die dat echt nodig hebben. Het toont emotie en is uitnodigend voor huurders, woningzoekenden én medewerkers en appelleert aan gevoelens van veiligheid en behoefte aan een eigen plek. Om de nieuwe organisatie krachtig neer te zetten en draagvlak bij medewerkers van WSL en woCom te realiseren, worden de overige elementen van de huisstijl aangepast. Hiermee wordt het verschil tussen het 'oude' woCom en het 'nieuwe' woCom duidelijk. Bijvoorbeeld de fotografie, grafische elementen als de cirkel op het briefpapier en de envelop.

Het vernieuwde logo van de fusieorganisatie woCom na 1 januari 2015 ziet er als volgt uit:



Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Wonen



2. Wonen

"Goed wonen begint met een goede woning. WoCom verhuurt, onderhoudt en bouwt sociale huurwoningen in de gemeenten Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond en Someren. WoCom zet zich in voor goed, veilig en betaalbaar wonen. Onze woningen hebben een goede kwaliteit en een bijpassende huurprijs. De kwaliteit past bij de toekomststrategie voor de woning, de eisen van de tijd en de wens van de bewoners. Een gedeelte van de woningen wordt verkocht als betaalbare huisvesting van middeninkomens."

2.1 Betaalbaarheid

Wonen is... je thuis voelen in een woning met een passende huurprijs.

Onze ambitie

WoCom heeft voldoende, betaalbare woningen in de gemeenten in haar werkgebied. De huurprijs hangt af van de kenmerken en kwaliteit van de woning. De huurder woont in een huis dat past bij zijn of haar mogelijkheden. Voor betaalbaarheid volgen we de normen van de Rijksoverheid en het Nibud.

Onze strategie

- Op basis van het huidige woningwaarderingsstelsel geldt een wettelijke maximale huurprijs voor nieuwe huurders. WoCom streeft naar een huurprijs van gemiddeld 70% van die maximale huurprijs. Binnen die betaalbaarheid streven we naar variatie en differentiatie, afhankelijk van de plaatselijke woningmarkt. Zittende huurders krijgen elk jaar een huurverhoging. Voor mensen met middeninkomens wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast tot de markthuurl. De maximale huur voor huurders met hoge inkomens baseren we op de wettelijke maximale huurprijs en de sociale huurgrens.
- Minimaal 6.000 van onze woningen hebben een huurprijs onder de sociale huurgrens van de Rijksoverheid en daarvan heeft minimaal 70% een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (de huurgrens van drie- of meerpersoonshuishoudens).

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Er is met de Bewonerskoepel gesproken over het huurbeleid en met name de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2014. Op advies van de Bewonerskoepel zijn de lage inkomens ontzien door een lagere huurverhoging dan wettelijk toegestaan, 4% in plaats van 4,5%.
- Er is met corporaties in het werkgebied en gemeenten gesproken over de hoogte van de huurverhoging en het huurbeleid.
- Er is met huurders en bewonerscommissies overlegd over de hoogte en opbouw van de servicekosten van verschillende complexen.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

- ☒ De servicekosten zijn in het eerste half jaar met vertegenwoordigers van de complexen besproken en vastgesteld.
- ☐ De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2014 is vastgesteld en gecommuniceerd naar huurders. Het totale huurbeleid wordt opgesteld als het nieuwe woningwaarderingsstelsel bekend is.
- ☐ Gemeenten en woCom zijn in gesprek over de gewenste omvang van de kernvoorraad per gemeente. Deze kernvoorraad is -met uitzondering van Helmond- nog niet bepaald en vastgelegd in prestatieafspraken.

☒ gerealiseerd ☐ in uitvoering of vertraagd ☒ niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina.

Betaalbaarheid

WoCom garandeert voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 34.678 per jaar (prijspeil 1-1-2014). Maar liefst 97% van de huurwoningen heeft een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 699,46 en 88% een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor drie- of meer personen (€596,75).

Percentage en aantal woningen naar gemeente en (netto)huurprijsklasse, 31 december 2014

Gemeente	< € 389	€ 389-€ 597	€ 597-€ 699	> € 699	Totaal	Aandeel
Asten	37	179	11	1	228	4%
Cranendonck	143	1.164	156	13	1.476	24%
Heeze-Leende	128	719	91	15	953	16%
Helmond	264	1.468	186	115	2.033	34%
Someren	140	1.098	126	11	1.375	23%
Totaal	712	4.628	570	155	6.065	100%
Aandeel	12%	76%	9%	3%	100%	

WoCom heeft geen zicht op het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt. Huurders ontvangen de toeslag zelf van de Belastingdienst, sinds december 2013 is geclusterde betaling aan corporaties niet meer mogelijk.

Huurverhoging

Het Kabinet maakte het -net als in 2013- 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 - € 43.602) en 2,5% voor hogere inkomens (vanaf € 43.602). Het betreft het huishoudinkomen van 2012 voor de huurders die op 1 juli 2014 in de woning wonen.

WoCom heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging. Van de huurders had 11% een middeninkomen en 14% een hoger inkomen. Zij hebben een huurverhoging gekregen gelijk aan het wettelijk maximum. Op advies van de Bewonerskoepel is extra aandacht besteed aan betaalbaarheid voor de lage inkomensgroepen. Na overleg met de huurdersvertegenwoordigers is hen een huurverhoging van 3,5% gevraagd, 0,5% lager dan het wettelijk maximum. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2014 bedroeg voor alle huurders 3,8%, exclusief zakelijk verhuur.

2.2 Kwaliteit

Wonen is... je veilig voelen in een woning van een technisch goede kwaliteit.

Onze ambitie

De woningen van woCom zijn veilig en verkeren technisch in een goede staat. We investeren blijvend in het beheer en onderhoud van de sociale huurwoningen. Dit gebeurt door planmatig onderhoud van de buiten- en de binnenzijde van de woning. Voor het buitenonderhoud maakt woCom de keuzes. Voor groot onderhoud binnen de woning kunnen de bewoners, onder bepaalde voorwaarden, zelf keuzes maken. WoCom wil een bijdrage leveren aan een duurzame wereld en beperking van de woonlasten. We streven daarom naar gemiddeld een energielabel B voor het totale woningbezit in 2020.

Onze strategie

- WoCom houdt de woningen op een technisch goed kwaliteitsniveau. Zolang de woning door ons verhuurd wordt, passen we de kwaliteit aan de geldende kwaliteitsnormen en veiligheidseisen aan. Voor de buitenzijde van de woning maken we onderscheid in verschillende kwaliteitsniveaus, afhankelijk van de bestemming van de woning. Dit hebben we beschreven in een complexbeheerplan. Dit plan vormt, samen met de vastgestelde technische kwaliteit van de woning, de basis voor de planning van het planmatig onderhoud.
- Het binnenonderhoud wordt niet alleen bepaald door de planning en kwaliteitsnorm van woCom, maar ook door de behoeften en wensen van de bewoner. Het bewaken van een goede prijs-kwaliteitverhouding en voldoende betaalbare woningen staat voor ons echter voorop. Ook bij de beoordeling van (comfort)verbeteringen en vergoedingen. We onderzoeken de mogelijkheden voor meer klantgestuurd binnenonderhoud.
- Bij renovatie van woningen met een niet-groen energielabel worden minimaal twee labelstappen gemaakt om te komen tot een groen energielabel. Voor woningverbeteringen die leiden tot lagere maandlasten voor de huurder, zoals energiebesparing, vragen we een kostendeekkende huurverhoging.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Er is met gemeenten gesproken over het programma van eisen en het gewenste evenwicht tussen kwaliteitseisen (duurzaamheid, aanpasbaarheid, toegankelijkheid) versus betaalbaarheid.
- De woonwagenlocatie Muldersweg is in samenspraak met de gemeente Someren gerenoveerd.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

-  Het strategisch vastgoedbeleid wordt vertaald in complexbeheerplannen op tactisch niveau, inclusief uitspraken over verschillende kwaliteitsniveaus.
 -  Stimuleringsregelingen van de overheid voor duurzaamheid, energiebesparing en milieu worden actief getoetst op haalbaarheid en toepasbaarheid bij (toekomstige) nieuwbouw- en onderhoudsprojecten.
 -  De contracten voor elektrische installaties (mechanische ventilatie, noodverlichting, etc.) zijn onderzocht op marktconformiteit en actualiteit t.a.v. wet- en regelgeving. Er lopen gesprekken over het aanpassen of eventueel oversluiten van de contracten.
 -  De contracten voor Cv-installaties zijn onderzocht op marktconformiteit en risicospreiding. Er lopen gesprekken over het aanpassen of eventueel oversluiten van de contracten.
 -  Het geluidscherm bij complex 'De Wiegert' in Helmond is vernieuwd en waar mogelijk weggehaald en vervangen door andere geluidwerende maatregelen.
 -  Er zijn 69 eengezinswoningen in Budel ingrijpend gerenoveerd met een nieuwe gevel tot energielabel B.
-  gerealiseerd
  in uitvoering of vertraagd
  niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina's.

Duurzaamheid en energielabels

De totale woningportefeuille is in 2014 energiezuiniger geworden met een gemiddelde Energie-Index van 1,45 ten opzichte van 1,48 het jaar daarvoor. Het gemiddelde energielabel is C, 87% van de woningen heeft een 'groen label' van C of hoger. Ten opzichte van vorig jaar zijn er zowel positieve labelstappen gemaakt als gevolg van energiebesparende maatregelen als negatieve als het gevolg van wijzigingen in de berekeningsmethodiek en correcties van fouten uit het verleden. Landelijk is het gemiddeld label D met een Energie-index van 1,65 en heeft 57% van de huurwoningen een 'groen label'.

Asbest

In 2014 heeft woCom voor haar woningvoorraad een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het doel van de inventarisatie was duidelijkheid over de aanwezigheid van asbest in de woningen, zodat bewoners daarover geïnformeerd konden worden, maar ook aannemers om bewerking en daarmee vrijkomen van asbestvezels zoveel mogelijk te voorkomen. Ook kunnen calamiteiten mogelijk voorkomen worden door het gevaarlijke niet-hechtgeboden asbest direct te laten verwijderen. Er is niet-hechtgebonden asbest aangetroffen. Er is een actieplan opgesteld en deels in uitvoering om deze asbest zo snel mogelijk te verwijderen.

De uitkomsten van de inventarisatie worden in 2015 aan bewoners, werknemers van woCom en aannemers bekendgemaakt. Daarnaast worden de uitkomsten in de meerjarenbegroting verwerkt, zodat het asbest zoveel mogelijk planmatig gesaneerd kan worden. Het streven is om in 2024 een asbestvrij woningbezit te hebben.

Van de 6.065 woningen hebben 5.278 woningen een bouwjaar van voor 1994. Vanaf 1994 zijn woningen asbestvrij gebouwd, door het verbod op dit bouw materiaal. Deze aanwezigheid van gebouwgebonden asbest in de oudere woningen is door externe deskundigen onderzocht met steekproeven, bezoeken en tekeningen. Uit de inventarisatie is naar voren gekomen dat 2.910 (55% van de onderzochte woningen en 48% van het totaal) gebouwgebonden asbest (kunnen) bevatten.

De asbest is vooral aanwezig in golfplaten, muurdoorvoeren/ ontluchtingsbuizen, vloerluiken, zelf aangebrachte golfplaten door huurders, dakbeschot, zelf aangebrachte kachels en vloerzeilen, panelen en plaatmateriaal rond de centrale verwarming.

Warmtewet

Op 1 januari 2014 is de Warmtewet ingegaan. Deze energiewet beschermt consumenten tegen te hoge prijzen voor warmte. In tegenstelling tot gas en elektriciteit, is de eigenaar van een warmtenet namelijk altijd de exploitant. Hierdoor ontstaat er een monopoliepositie: de klant kan immers niet voor een andere leverancier kiezen. Daardoor kunnen er te hoge warmtetarieven gerekend worden voor met name stadsverwarming. Ook corporaties hebben warmtenetten in eigendom (met name blokverwarming en WKO-installaties) en worden onder deze nieuwe wet als energieleverancier gezien. Om aan de nieuwe verplichtingen te voldoen zijn er de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- In Helmond zijn in 170 appartementen aan de Frans van Bommelstraat en het Van Deutekomplein GigaJoule-meters geplaatst voor het individueel bemeteren van de warmtevraag en is de leiding geïsoleerd.
- De woningen en gebouwen met een WKO-installatie zijn van recente bouwjaren en beschikken reeds over individuele warmtemeters en geïsoleerde leidingen.
- In het Henricushof te Lierop is de collectieve verwarmingsinstallatie vervangen door individuele combiketels in de 14 woningen. De huurders van het complex gaven de voorkeur aan een eigen ketel boven de noodzakelijke aanpassing van de collectieve installatie.

Onderhoudsprojecten

Om de portefeuille op de gewenste kwaliteit te brengen en houden, voert woCom verschillende soorten onderhoud uit. 'Dagelijks' onderhoud: het niet geplande onderhoud als gevolg van een reparatieverzoek of onderhoud bij mutatie. Daarnaast het planmatig onderhoud, zoals onderhoud en keuringen van installaties, schilderwerk, vervanging van goten, daken, keukens, etc. Bij vervanging door een betere kwaliteit, is er sprake van woningverbetering.

Als er verscheidene planmatige werkzaamheden worden gecombineerd, kan er sprake zijn van groot onderhoud of renovatie. Dat zijn vaak aparte projecten, in samenspraak met de bewoners.

Uitgaven onderhoud in 2014

Gemeente	Begroting 2014	Realisatie 2014	Verschil	Afwijking begroting
Planmatig onderhoud	7.343	6.337	1.005	14%
Bijdrage VvE	147	137	10	7%
Leefbaarheid	190	180	10	5%
Glas- en rioolfonds	147	108	40	27%
Contracten aannemers	700	675	25	4%
Dagelijks onderhoud variabel	1.556	1.265	291	19%
Totaal	10.083	8.702	1.381	22%

bedragen x € 1.000

WoCom voert jaarlijks planmatig onderhoud uit aan woningen en overige panden die zij in haar bezit heeft. Soms worden onderhoudswerkzaamheden gecombineerd met grotere projecten. Grotere onderhoudsprojecten in 2014 waren:

- *Geluidscherm De Wiegert Helmond:* In 2013 was al gestart met het vervangen van het geluidscherm aan de appartementen en eengezinswoningen van het complex 'De Wiegert' aan de Spoorstraat in Helmond. De aanleiding was enerzijds de veiligheid van het verouderde scherm, anderzijds de wens voor esthetische verbetering van het scherm. Door toepassing van andere technieken voor geluidsisolatie bij de eengezinswoningen, kon het geluidscherm bij deze woningen vervallen. Het nieuwe scherm is daarmee aanzienlijk kleiner geworden.
- *KBWO te Helmond:* Voor de bestaande locatie van het 'Kleinschalige Begeleidend Wonen voor Ouderen' in Helmond is een uitbreiding van de kantoorruimte gerealiseerd. Dit is een nieuwbouw uitbreiding van het bestaande gebouw. Dit is de voorloper op een uitbreiding van 3 woonunits die in 2015 worden gerealiseerd.
- *Groot onderhoud 69 woningen te Budel:* Voor 69 woningen te Budel is een gevel-/dakrenovatie uitgevoerd. Hierdoor is de uitstraling van de woning verbeterd maar zijn de woningen ook naar een energie B-label opgewaardeerd.
- *Groot onderhoud woonwagens Muldersweg te Someren:* Bij 13 standplaatsen zijn de toiletten en douches gerenoveerd. Daarnaast zijn van de buitengevel de deuren, het voegwerk en het schilderwerk vervangen. Voor wat betreft de installaties zijn de gevelkachels vervangen door combiketels, zijn de installaties gekeurd en is de ringleiding (water) vervangen.

Reparatieverzoeken

Het Klantcontactcentrum (KCC) neemt alle telefoongesprekken aan, ook de reparatieverzoeken die bij woCom gemeld worden. Huurders kunnen een deel van de reparatieverzoeken rechtstreeks bij de aannemer melden, bijvoorbeeld storingen aan de cv-ketel en verstoppingen. De kosten voor dagelijks onderhoud bestaan naast de kosten voor reparatie-onderhoud uit mutatie-onderhoud en de uitgaven voor het glas- en rioolfonds.

Uitgaven reparatieverzoeken en dagelijks onderhoud in 2014

Gemeente	Reparatie uitgaven	Mutatie onderhoud	Glas- en rioolfonds	Dagelijks onderhoud	Gemiddelde per woning
Cranendonck	206	203	19	428	€ 288
Heeze-Leende	258	178	12	447	€ 425
Helmond	377	151	47	575	€ 277
Someren-Asten	374	192	30	597	€ 309
Totaal	1.215	724	108	2.047	€ 312

bedragen x € 1.000 met uitzondering van 'gemiddelde uitgave'

2.3 Verkoop

Wonen is... een betere toegang tot de koopmarkt voor mensen met een middeninkomen.

Onze ambitie

WoCom streeft naar een courante woningportefeuille, met woningen die bloksgewijs bij elkaar liggen. Sturing op de vastgoedportefeuille zorgt voor vernieuwing en doorstroming. Door huurwoningen te verkopen, bieden we mensen met een middeninkomen ook een kans op een betaalbare koopwoning in de regio. De opbrengsten van deze verkopen zijn voor ons bovendien noodzakelijk om te kunnen blijven investeren.

Onze strategie

- WoCom heeft ongeveer 1.100 huurwoningen gelabeld voor verkoop aan zittende huurders of na verhuizing van de zittende huurders. Vanuit financieel oogpunt streven we ernaar 50 huurwoningen per jaar te verkopen, dat is ongeveer 10% van de vrijkomende woningen.
- WoCom ontwikkelt alleen nieuwbouw-koopwoningen binnen al gemaakte afspraken en in gemengde projecten met koop- en huurwoningen die een volkshuisvestelijke meerwaarde opleveren, bijvoorbeeld doordat ze de koop-huurverhouding in een wijk verbeteren.
- De woningen met verkoopbestemming en de verwachte verkoopaantallen op basis van cijfers uit het verleden zijn aan gemeenten gecommuniceerd.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Er is overleg met de gemeente Helmond om de Startersregeling Helmond tijdelijk te verlengen voor 2015.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014



Met de verkoop van 52 bestaande huurwoningen is de doelstelling van 50 woningen gehaald.



Het -voor woCom- nieuw, ondersteunend koopproduct Koopstart is bekeken. Er is besloten voorlopig geen gebruik te maken van nieuwe koopproducten, omdat de verkoop goed loopt.



gerealiseerd



in uitvoering of vertraagd



niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina.

Verkoop

Er zijn circa 1.100 bestaande huurwoningen gelabeld voor verkoop. Deze zijn aan de zittende huurders aangeboden met een vrije korting van 10% op de getaxeerde marktwaarde. Als zij de woning niet willen of kunnen kopen, wordt de woning na mutatie te koop aangeboden op de markt. De woningen worden definitief verkocht, zonder terugkooprecht of –plicht tegen minimaal 90% van de getaxeerde waarde. WoCom heeft wel terugkoopverplichtingen voor woningen die vóór 1 januari 2012 met Koopgarant zijn verkocht.

Aantallen

In totaal zijn er 71 woningen verkocht, waarvan 9 aan de zittende huurders en 62 aan nieuwe klanten. De gemiddelde koopprijs van de koopwoning was in 2014 € 144.300,- kosten koper. De gemiddelde verkooptijd was 5,7 maanden. Verder zijn er 16 woningen aangekocht met een terugkoopverplichting, waarvan 11 Koopgarant-woningen die regulier verkocht worden en 5 woningen met een verplichting om opnieuw onder voorwaarden verkocht te worden.

Verkoop woningen 2014

Verkoop	aantal	gem. koopprijs	Totaal verkoop
Verkopen mutatiewoningen	43	€ 137.600	€ 5.917.060
Verkopen huurders	9	€ 135.800	€ 1.222.500
Koopgarant doorverkoop	6	€ 149.500	€ 897.000
Definitieve doorverkoop	13	€ 169.900	€ 2.208.500
Totaal	71	€ 144.300	€ 10.245.060

Aankoop woningen 2014

Aankoop	aantal	gem. koopprijs	Totaal verkoop
Koopgarant terugkoop (met korting)	11	€ 140.800	€ 1.549.146
Overige aankoop (zonder korting)	5	€ 202.900	€ 1.014.500
Totaal	16	€ 160.200	€ 2.563.646

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Leven



3. Leven

“Goed wonen’ houdt niet op bij de voordeur. WoCom kijkt verder. Naar de directe woonomgeving enerzijds en anderzijds naar de individuele problemen van huurders die net wat meer aandacht nodig hebben. Onze ambitie is om gezonde en leefbare wijken te creëren en te behouden vanuit de eigen verantwoordelijkheid van de huurder. Want goed leven begint met goed wonen. Maar goed wonen gaat verder dan alleen een dak boven je hoofd. Het gaat ook over de kwaliteit van de straat, de buurt en de directe woonomgeving. Met bewoners die prettig wonen, samen met anderen. We stimuleren bewoners hierbij hun eigen verantwoordelijkheid te nemen. Maar als prettig wonen op eigen kracht niet lukt, biedt woCom met maatschappelijke partners ondersteuning.”

3.1 Leefomgeving

Leven is... samen het gesprek aangaan.

Onze ambitie

Goed wonen gaat verder dan alleen een dak boven je hoofd hebben. Het gaat ook over de kwaliteit van de straat, de buurt en de directe woonomgeving. Iedere wijk of kern is verschillend. Op het gebied van wonen, leven, sfeer en behoefte. Iedere wijk of kern heeft een eigen dynamiek en problematiek. WoCom voelt zich mede verantwoordelijk voor de leefbaarheid in wijken met veel sociale huurwoningen. We stimuleren bewoners hierbij ook hun eigen verantwoordelijkheid te nemen.

Onze strategie

- WoCom investeert in een leefomgeving die schoon, heel en veilig is. Daar waar de leefbaarheid in het geding is, vergroten we onze inzet en aanwezigheid. De keuzes verwoorden we in wijkbeheerplannen met een visie voor elke wijk.
- WoCom investeert slechts beperkt in openbare ruimte. We doen dit ten behoeve van de waardeontwikkeling en het indirecte rendement van onze portefeuille. Dit gebeurt altijd in samenwerking met partners, het openbaar bestuur of bijvoorbeeld zorg- en welzijnspartijen.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Er is met gemeenten en corporaties gesproken over een nieuw hennepconvenant om gezamenlijk aan een veilige woonomgeving te werken.
- Conform de afspraken met de huurdersorganisaties worden er op hun initiatief wijkscouwen in verschillende wijken gehouden voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

- ☒ Bij projecten in woon- en leefomgeving wordt bewonersparticipatie projectmatig ingezet bij het betrekken en informeren van de huurders.

☒ gerealiseerd ☐ in uitvoering of vertraagd ☒ niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina.

Leefbaarheidsprojecten

WoCom investeerde in 2014 circa € 180.000 in leefbaarheidsprojecten (in 2013 was dat € 164.000). 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.

In onderstaande uitgaven voor fysieke ingrepen, zijn ook andere uitgaven op het brede gebied van leefbaarheid opgenomen. Bijvoorbeeld financiële ondersteuning van buurtbemiddelingsprojecten, een informatiefilm over brandveiligheid voor een ouderencomplex en een burenbboekje.

Uitgaven leefbaarheid (onderhoud en leefbaarheidsfonds) in 2014

Gemeenten	Uitgaven	Woongelegenheden	Gemiddelde uitgave
Someren-Asten	42.000	1.935	28
Cranendonck	49.000	1.487	47
Heeze-Leende	12.000	1.054	6
Helmond	77.000	2.076	40
Totaal	180.000	6.552	28

3.2 Ondersteuning

Leven is... ondersteuning krijgen als dat nodig is.

Onze ambitie

Prettig wonen doe je niet alleen, maar samen met de sociale omgeving. Met bewoners die prettig wonen, samen met anderen. WoCom streeft naar goed huurderschap. Daarmee bedoelen we dat we overlast willen voorkomen of tegengegaan en proberen te voorkomen dat kwetsbare bewoners uitvallen. Als wonen op eigen kracht niet lukt, biedt woCom met maatschappelijke partners ondersteuning.

Onze strategie

- WoCom is alert op (dreigende) betalingsproblemen. Wanneer huurders de huur niet betalen, gaan we snel met hen in gesprek om grotere problemen te voorkomen en de betalingsachterstand te beperken.
- WoCom heeft een signalerende functie. Medewerkers signaleren actief in de wijk, maar treden niet op als hulpverlener. We begeleiden bewoners naar hulpverleningsinstanties als zij zelf niet in staat zijn om tot oplossingen van hun problematiek te komen.
- WoCom is effectief aanwezig in de wijk; waar dat nodig is, zijn we zichtbaar en toegankelijk en waar het niet nodig is, blijven we op de achtergrond. Medewerkers van woCom zijn makkelijk aanspreekbaar voor bewoners. Onze medewerkers weten wat er speelt in de wijk en kennen de sociaal-maatschappelijke partners en hulpverleners.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- De Bewonerskoepel gaf een positief advies over het plan van aanpak ter voorkoming en tegengaan van woonfraude.
- Er is met gemeenten gesproken over de drie transities in de zorg (Wmo, jeugdzorg en participatie) en de mogelijke consequenties voor gemeenten, corporaties, wonen en zorg en de leefbaarheid in de wijken.
- In Helmond is een pilot gestart met 'Housing First', waarbij woningcorporaties, gemeenten en maatschappelijke opvang samenwerken in het bieden van huisvesting aan daklozen met meervoudige problemen, met intensieve, laagdrempelige zorg en ondersteuning.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

-  Woonfraude wordt als werkproces actief opgepakt en middels gefaseerde aanpak over het werkgebied uitgerol
 -  De pilot van het 'intakekompas Helmond' wordt in 2015 geëvalueerd, een digitale intake voor ketenpartners op het gebied van schulddienstverlening.
-  gerealiseerd  in uitvoering of vertraagd  niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina.

Sociaal beheer

In 2014 werden er 334 meldingen op het gebied van sociaal beheer en overlast geregistreerd. Dit zijn zowel meldingen van huurders, omwonenden als medewerkers van woCom. Meer dan 40% van de meldingen is afkomstig uit Helmond.

In 2014 hebben 6 ontruimingën plaatsgevonden vanuit leefbaarheidsoverwegingen: 4 vanwege hennepsteelt en 2 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 2014 3 maal gebeurd vanwege hennep.

Woonfraude

Er zijn in 2014 in totaal 80 meldingen m.b.t. woonfraude of onrechtmatige bewoning gedaan. Van deze 80 meldingen betrof het 29 keer vermoedens van onderhuur en 28 keer een vermoeden van overbewoning. Meldingen zijn afkomstig uit de buurt, maar ook vanuit de gemeente. Steeds vaker worden gegevens vanuit het GBA geverifieerd met woCom gegevens. Vaak volgt een gezamenlijk huisbezoek tussen een medewerker woCom en een Buitengewoon Opsporings Ambtenaar of een ambtenaar vanuit de afdeling bevolking.

Leefbaarheidsactiviteiten

Binnen de verschillende kernen investeert woCom in leefbaarheidsactiviteiten. Deze worden deels door huurders aangedragen, soms door plaatselijke welzijnsinstellingen en/of gemeente maar ook door de leefbaarheidsconsulenten zelf. Deze activiteiten kunnen variëren in financiële ondersteuning bij buurtsportprojecten met als doelstelling het activeren van straatjongeren, tot het samen met huurders, wijkraden en instanties vormen van een wijkbeheerplan.

Naast een aantal specifieke activiteiten per gebied, zijn er ook leefbaarheidsactiviteiten die voor het gehele werkgebied worden uitgerold. Zo is er een burenbboekje ontwikkeld met daarin tips en trucs om kennismaking met je burens te realiseren of om hen aan te spreken bij overlast.

Huurincasso

De in 2013 ingezette extra aandacht met betrekking tot huurachterstanden en incasso, is in 2014 verder uitgewerkt en ingezet. Er wordt al bij de eerste maand huurachterstand persoonlijk contact opgenomen met de huurders, telefonisch of met een huisbezoek. Het percentage achterstand bedroeg in 2014 gemiddeld 1,09% voor zittende huurders. Dit is inclusief de huurders waarmee betalingsregelingen zijn afgesloten en de vorderingen die uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder. In 2014 is 18 maal vonnis gehaald bij de rechter en ontruiming aangezegd wegens huurachterstand, in 8 gevallen is de woning daadwerkelijk ontruimd. In de andere gevallen is toch tot een oplossing gekomen, of moet het vonnis nog uitgevoerd worden.

In 2014 is in de gemeente Helmond, Someren en Asten een begin gemaakt om, als pilot namens de corporaties uit Helmond, met een 'intake kompas' te gaan werken. Dit is ontwikkeld door de genoemde gemeentes en er is een digitaal systeem waarin door een paar gerichte vragen de problematiek van een huurder met huurschuld geïnterviewd kan worden. Vanuit de inventarisatie volgt een conclusie met daarin de kwalificatie van de problematiek. Vervolgens gaat er automatisch een melding naar de afdeling werk en inkomen van de gemeente voor verdere zorg. Zo kan het zijn dat er een vrijwilliger naar de huurder gaat om een goed overzicht van de financiën te krijgen, maar kan het ook zijn dat men wordt uitgenodigd voor een gesprek om tot oplossingen te komen. Uiteraard gebeurt dit altijd met toestemming van en in overleg met de huurder. Deze werkwijze wordt in 2015 verder uitgediept.

Sponsoring

Van sponsoring is nog maar minimaal sprake. Eerder geven we een bijdrage aan activiteiten die direct te maken hebben met leefbaarheid en een directe verbinding hebben met onze huurders of ons vastgoed. Dus geven we een bijdrage aan opruimacties waaraan vaak een herstructurering of groot onderhoudsactiviteit is gekoppeld, maar ook aan (voor)tuinprojecten. De sponsoring van evenementen in het werkgebied is geheel afgebouwd.

3.3 Participatie

Leven is... samen het gesprek aangaan..

Onze ambitie

Goed wonen is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners en woCom. WoCom neemt die verantwoordelijkheid van haar huurders serieus en geeft hen invloed op beleid en beheer. Ook samenwerkingspartners betrekken we bij beleidsvorming. We zoeken de verbinding; gedeelde verantwoordelijkheid vraagt om een gedeelde visie.

Onze strategie

- We werken op een efficiënte en effectieve wijze samen met de huurdersbelangenvereniging. De Overlegwet vormt daarbij het uitgangspunt. Maar we werken ook met andere participatievormen, zoals klantenpanels en projectcommissies. Met als doel: huurders invloed geven op het beleid en de keuzes die woCom maakt.
- We gaan en blijven met samenwerkingspartners in gesprek over de ontwikkeling van ons beleid. WoCom is transparant over haar doelstellingen en zoekt met samenwerkingspartners naar het gezamenlijke doel en versterking in de uitvoering daarvan.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Bewonerskoepel, samenwerking voor en na fusie

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

- ☒ Begeleiden en ondersteunen van de huurdersbelangenorganisaties in het informeren en betrekken van de huurders.
 - ☒ In gesprek met de huurdersorganisaties over de (voorgenomen) fusie, de zienswijze, beleidsintegratie en participatiestructuur na de fusie.
- ☒ gerealiseerd
 ☐ in uitvoering of vertraagd
 ☒ niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina.

Met huurders wordt op verschillende niveaus overleg gepleegd. Op complexniveau, gemeenteniveau en het niveau van het totale werkgebied. Daarnaast is de samenwerking met de huurdersvereniging van de fusiepartner in gang gezet. Dit moet uiteindelijk leiden tot een nieuw bewonersparticipatiebeleid.

De Bewonerskoepel

De Bewonerskoepel vertegenwoordigt alle huurders van woCom met betrekking tot zaken als 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: de jaarlijkse huurverhoging, het jaarverslag en de begroting. Daarnaast worden diverse actuele onderwerpen besproken.

Onderwerpen in 2014

Gespreksonderwerp/ adviesaanvraag/ instemmingsverzoek	Resultaat
Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging 2014	Positief advies
Adviesaanvraag jaarverslag 2014	Positief advies
Adviesaanvraag nieuwe modelovereenkomst zelfstandige woonruimte	Positief advies
Adviesaanvraag prestatieafspraken Heeze-Leende	Geen reactie
Adviesaanvraag samenvoeging GGAC en klachtencommissie Woonruimteverdeling	Positief advies
Adviesaanvraag toewijzingsbeleid	Positief advies
Adviesaanvraag woonfraude	Positief advies
Adviesaanvraag jaarplan en begroting 2015	Positief advies

Klantenpanel

Het klantenpanel van woCom bestaat uit ruim 600 huurders die één of twee maal jaar gevraagd worden om deel te nemen aan klantenpanelonderzoeken. Eind 2014 omvatte het panel ruim 750 leden. In 2014 is er één klantenpanelonderzoek uitgevoerd met fusiepartner Woningstichting Laarbeek over de gewenste dienstverlening. Voor een representatief beeld zijn ook huurders van Woningstichting Laarbeek gevraagd zich aan te melden voor het panel. Aan het onderzoek over dienstverlening hebben 370 huurders deelgenomen. Zij hebben gemiddeld 2 keer per jaar contact met de corporatie, veelal telefonisch of per mail. Een krappe meerderheid van de huurders geeft aan (vrijwel) nooit de website te bezoeken. De website speelt bij huurders vooral een rol bij het melden van reparatieverzoeken en voor potentiële huurders in de oriëntatiefase naar een nieuwe woning: informatie over huren of kopen.

Als contactvorm gaat de voorkeur van de huurders voor de meeste onderwerpen uit naar telefonisch contact. Ook de mogelijkheid van telefonisch contact in de avonduren vindt men belangrijk. De website en het huurdersportaal scoren goed voor bijvoorbeeld het inplannen van een afspraak voor een reparatie en het online doorvoeren van administratieve wijzigingen. Er is slechts een geringe behoefte aan een gesprek op kantoor. Toch hebben huurders nog altijd behoefte aan contact met de corporatie thuis of dicht in de buurt. Iets meer dan de helft van de huurders vindt spreekuren in de buurt (zeer) belangrijk, evenals de mogelijkheid van een huisbezoek. Er is weinig behoefte aan contact via social media.

Huurders zijn in hoge mate tevreden over het contact met hun woningcorporatie. Er is één type contact waarbij er wat meer ontevreden klanten zijn; het contact over het groot onderhoud aan de woning. Gezien de impact van dit type contact op de woonsituatie van de huurder is het grotere aantal ontevreden huurders hier goed te verklaren. Dienstverlening omtrent duurzaamheid, keuzemogelijkheden bij woningonderhoud en het sneller en beter uitvoeren van reparatieverzoeken noemen de huurders als de belangrijkste richtpunten. Activiteiten waarbij veel huurders woCom een grote rol toedichten zijn: het voorkomen van overlast door het opstellen van regels, zorgen voor een goede mix van leeftijds- en inkomensopbouw in de wijken, en het doorgeven van signalen aan zorg- en welzijnsorganisaties.

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Samen Werken



4. Samen Werken

“WoCom is, met haar effectieve organisatie, een klantgerichte en betrouwbare partij voor haar klanten en samenwerkingspartners. WoCom is een organisatie met een maatschappelijk doel. Dit geeft richting aan de manier waarop we met onze klanten om willen gaan; betrouwbaar, klantgericht, respectvol en toegankelijk. Maar ook aan de organisatie en hoe we ‘ondernemen’ met maatschappelijk geld. We zijn effectief, we doen de goede dingen, we werken efficiënt, tegen zo laag mogelijke kosten en leggen hier verantwoording over af.”

4.1 Verantwoording

Samen werken is... uitleggen wat je doet en waarom.

Onze ambitie

WoCom maakt haar keuzes in het belang van de volkshuisvesting in de regio. Als maatschappelijke ondernemer zijn we transparant en leggen we verantwoording af over de keuzes die we maken en hoe we ‘ondernemen’ met maatschappelijk geld. Dit doen we zo efficiënt mogelijk, met zo min mogelijk middelen. Op organisatieniveau leggen we verantwoording af aan de maatschappelijke omgeving en op woningniveau aan de individuele klant. We laten duidelijk zien waar woCom voor staat.

Onze strategie

- Intern en extern dragen we één duidelijk standpunt uit; woCom is transparant over wat zij doet en waarom. Op begrijpelijke wijze, in woord en daad, in de voornemens en in de verantwoording. Als betrouwbare partner maken we concrete afspraken en komen we deze na.
- WoCom is een maatschappelijke ondernemer en streeft een maatschappelijk doel na. Governance en integriteit zijn daarbij belangrijk. WoCom onderschrijft de governancecodes van de sector en handelt volgens haar eigen integriteitsbeleid. Ook laten we vierjaarlijks een visitatie uitvoeren.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- WoCom sprak in individuele gesprekken met gemeenten, zorgpartijen, huurdersorganisaties en ondernemingsraad over de resultaten van de visitatie. Daarnaast werd het rapport op de website gepubliceerd.
- Ook de uitkomsten en aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties werden met belanghouders gesproken.
- Het jaarverslag over 2013 is aan de Bewonerskoepel en Ondernemingsraad gepresenteerd en zij gaven beiden een positief advies.
- Gemeenten ontvingen het jaarverslag 2013 en onderwerpen daaruit kwamen in het reguliere overleg aan de orde.
- Er werd met de Bewonerskoepel gesproken over de samenvoeging van de Gezamenlijke Geschillen Adviescommissie en de Klachtencommissie Woonruimteverdeling en er werd een positief advies ontvangen.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

-  De vierjaarlijkse visitatie is door een onafhankelijke commissie uitgevoerd om inzicht te krijgen in de maatschappelijke prestaties en de verbeterpunten.
-  De managementinformatievoorziening is verbeterd door het verbeteren van de maandrapportages en toepassen van een summary voor de Raad van Commissarissen.
-  Het optimaliseren van de ERP-applicatie Dynamics Wonen in termen van proces verbeteracties en het uitbouwen van de managementrapportages.
-  Het proces ‘uitvoeren onderhoudsprojecten wordt in 2015 opnieuw beschreven voor de fusieorganisatie, in 2014 zijn geen grote projecten gestart.
-  De projectadministratie voor vastgoedontwikkeling van Dynamics is niet geïmplementeerd, omdat de complexiteit en bewerkelijkheid van het systeem niet opwegen tegen de voordelen.
-  Het SEPA- implementatietraject is begin 2014 afgerond.

 gerealiseerd  in uitvoering of vertraagd  niet gerealiseerd of heroverwogen

Visitatie

In de eerste helft van 2014 vond de vierjaarlijkse visitatie plaats. Een onafhankelijke commissie van Reaflex beoordeelde de prestaties van woCom in de periode 2010 t/m 2013. De visitatie bestond uit bureauonderzoek op basis van belangrijke documenten en rapportages over deze jaren. Intern werd een 'position paper' opgesteld met een integrale terugblik over deze periode, de huidige positie en doorkijk naar de toekomst. De commissie sprak intern met het bestuur, het management, de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen. De commissie interviewde de volgende externe partijen: de Bewonerskoepel, ambtenaren en wethouders van alle gemeenten en bestuurders van corporaties en zorg- en welzijnspartijen waar we mee samenwerken.

De visitatiecommissie komt tot de conclusie dat woCom ruim voldoende presteert: 'presteren naar opgaven en ambities' 6,9, 'presteren volgens belanghebbenden' 7,2, 'presteren naar vermogen' 7,0 en 'governance' 7,0. WoCom is transparanter en verbeterde de communicatie gedurende de afgelopen vier jaar. Dit heeft geleid tot meer stabiele en open contacten met belanghebbenden, wat heeft bijgedragen aan de hogere beoordeling van de belanghebbenden. WoCom koos in 2010, op basis van actuele en te verwachten ontwikkelingen, weloverwogen voor een aantal bijstellingen. Die betroffen zowel de ambities op het vlak van de eigen bedrijfsvoering als de maatschappelijke prestaties. Met vernieuwde inzichten en een veranderend maatschappelijk speelveld heeft woCom haar ambities bijgesteld naar de mogelijkheden die ze had op basis van het beschikbare vermogen. Ondanks deze koerswijziging wist woCom niet alle ambities te realiseren. De corporatie is daarover in gesprek met de gemeenten waarin zij actief is en stemt de plannen en keuzes met hen af. Dat woCom de ambities niet volledig realiseerde, is gezien de gewijzigde koers van de corporatie een logisch gevolg. Aan het begin van de visitatieperiode was de bedrijfsvoering van woCom nog niet sober en doelmatig ingericht. Hierop heeft de corporatie fors bijgestuurd door onder andere intern te reorganiseren. Ook de interne beheersing is verbeterd. De pluspunten die hierbij naar voren komen zijn de positieve afwijkingen van woCom op de benchmark en de actieve wijze waarop woCom beleid hanteert op het gebied van bedrijfsvoering. Dergelijke acties laten zien dat woCom als corporatie doelmatiger haar vermogen inzet.

Klachtenmanagement

WoCom beschouwt het klachtenmanagement als een cruciaal fundament voor versterking van de klantgerichtheid en daarmee voor vergroting van de tevredenheid van klanten én medewerkers. Klachten van klanten worden opgelost en bieden daarnaast input voor de verbetering van de dienstverlening en leiden tot preventie van klachten. Doelstelling is het borgen en vergroten van de klanttevredenheid. De dienstverleningsklachten worden gemonitord. In 2014 zijn 74 klachten ontvangen, de meeste klachten van huurders en woningzoekenden hebben betrekking op reparatieverzoeken (50%) en gedrag, houding of uitlating van een medewerker of andere persoon (24%). Het aantal klachten is in de loop van het jaar gestegen, omdat een klacht beter herkend en ook geregistreerd wordt.

Klachten bij Huurcommissie en Gezamenlijke Geschillenadviescommissie

In de meeste situaties komt woCom met haar huurders tot oplossing van een klacht. Deze klacht kan gaan over de dienstverlening, het beleid of om een verschil van mening. 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 2014 zijn er geen klachten over woCom ingediend bij de Gezamenlijke Geschillenadviescommissie. Bij de Huurcommissie kwamen in 2014 twee klachten binnen. Beide gingen over de hoogte van de huur in relatie tot geconstateerde gebreken aan de woning. Bij één klacht is woCom in het gelijk gesteld, er waren geen gebreken geconstateerd. De hoogte van de huur is gehandhaafd. De andere klacht is niet-ontvankelijk verklaard, omdat de huurder het voorschot van de leges niet had betaald.

Oordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Op 7 oktober 2014 ontving Stichting woCom de toezichtbrief 2014 van het CFV. Deze toezichtbrief is gebaseerd op de verantwoordingsinformatie (dVi) over het verslagjaar 2013 en de begroting 2014-2018. Het oordeel van het CFV is gebaseerd op een risicogericht onderzoek op een zestal toezichtterreinen 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. Het onderzoek naar woCom geeft voor het CFV geen aanleiding tot opmerkingen, nader onderzoek of tot het doen van interventies.

In het kader van de fusie met Woningstichting Laarbeek heeft het CFV een positieve zienswijze afgegeven mede op grond waarvan het Ministerie d.d. 5 november 2014 haar goedkeuring heeft gegeven aan de fusie per 1 januari 2015

Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op 30 juni 2014 ontving Stichting woCom een bevestiging van het WSW dat voldaan wordt aan de eisen van borgbaarheid alsmede een overzicht van het borgingsplafond. Sinds 1 april 2014 hanteert het WSW voor de corporatiesector de borgbaarheidsverklaring die daarmee de kredietwaardigheidsverklaring vervangt.

Op 21 oktober 2014 ontving Stichting woCom de goedkeuring van het WSW op de fusie met Woningstichting Laarbeek per 1 januari 2015. Met deze goedkeuring verklaart het WSW dat ook de fusieorganisatie voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

4.2 Organisatie

Samen werken is... zelfstandig en proactief ondernemen.

Onze ambitie

Medewerkers weten wat er van hen verwacht wordt, ze hebben vertrouwen in en identificeren zich met woCom. De beleidskaders en verantwoordelijkheden zijn helder, de toepassing daarvan op individuele situaties gebeurt door de afweging van betrokken, zelfstandige medewerkers. Zij maken concrete afspraken en komen deze na, intern en extern. Zij zijn betrouwbaar, klantgericht en effectief: ze doen de goede dingen en bereiken op proactieve wijze resultaat.

Onze strategie

- Onze medewerkers zijn zich bewust van de missie en kernwaarden van woCom. Dit leidt tot besluiten die passen in onze visie. De organisatie en het management geven de richting en de kaders aan en geven vertrouwen aan medewerkers om daarbinnen zelfstandig en proactief te handelen. Bij dit vertrouwen past een coachende/faciliterende stijl van leidinggeven. Binnen ons HRM-beleid hebben we daarom aandacht voor de kernwaarden, competentieontwikkeling, samenwerking en leiderschap.
- Medewerkers krijgen de ruimte om zelfstandig te ondernemen en in creatieve oplossingen te denken. Hierdoor kan woCom snel en slagvaardig opereren. De organisatie heeft een heldere structuur met een beperkt aantal afdelingen. We hebben blijvende aandacht voor de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden, het opdrachtgeverschap, de interne samenwerking en communicatie.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

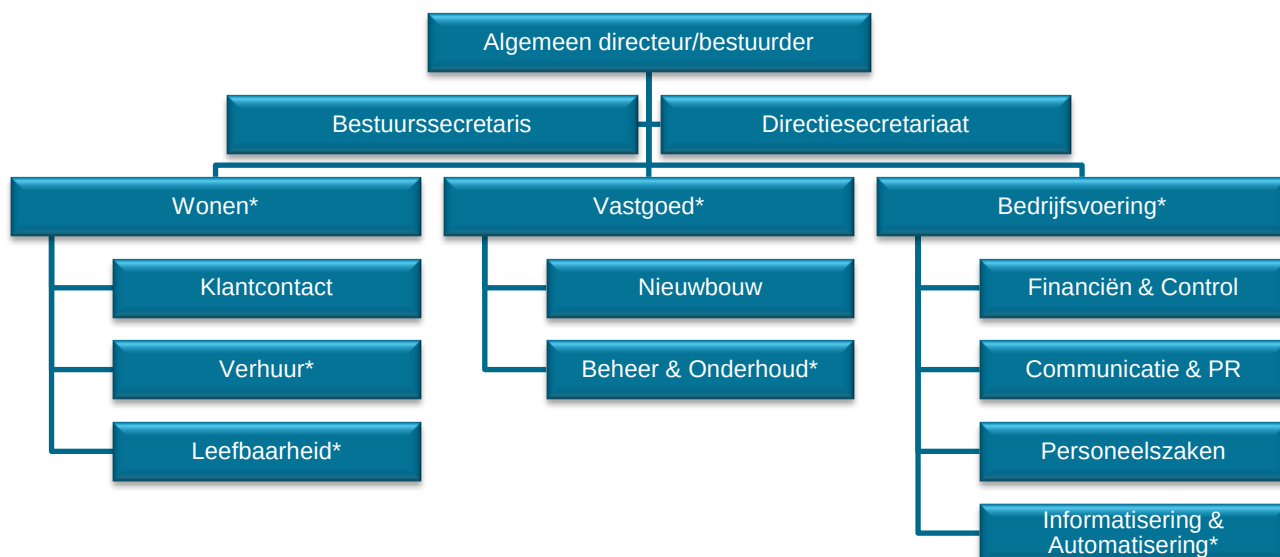
- Er werd met de ondernemingsraad gesproken over de jaarplanning en het uitstellen van een medewerkerstevredenheidsonderzoek tot na de fusie. Ook werden collectieve verlofdagen vastgesteld.
- Er werd met de ondernemingsraad overlegd over de fusie en met name de organisatorische consequenties. Het overleg vond later in 2014 plaats met de bestuurder en ondernemingsraad van Woningstichting Laarbeek.
- De ondernemingsraad gaf een positief advies over het Organisatie- en Formatieplan 2015 voor de fusieorganisatie.
- De ondernemingsraad bracht een advies uit aan de RvC over de vervanging van de bestuurder bij het fusieproces door een extern adviseur.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

-  Het nieuwe Organisatie- en Formatieplan voor de fusieorganisatie woCom in 2015 is vastgesteld.
 -  Het medewerkerstevredenheidsonderzoek is in overleg met de Ondernemingsraad uitgesteld tot na de fusie.
 -  De uitvoering van de werkkostenregeling is uitgesteld naar 2015. Dit wordt gecombineerd met de harmonisatie van de secundaire arbeidsvoorwaarden van de fusieorganisatie.
 -  De training klantgericht schrijven voor alle fontoffice afdelingen van woCom is uitgesteld naar 2015 om deze met de hele fusieorganisatie te volgen.
-  gerealiseerd  in uitvoering of vertraagd  niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina's.

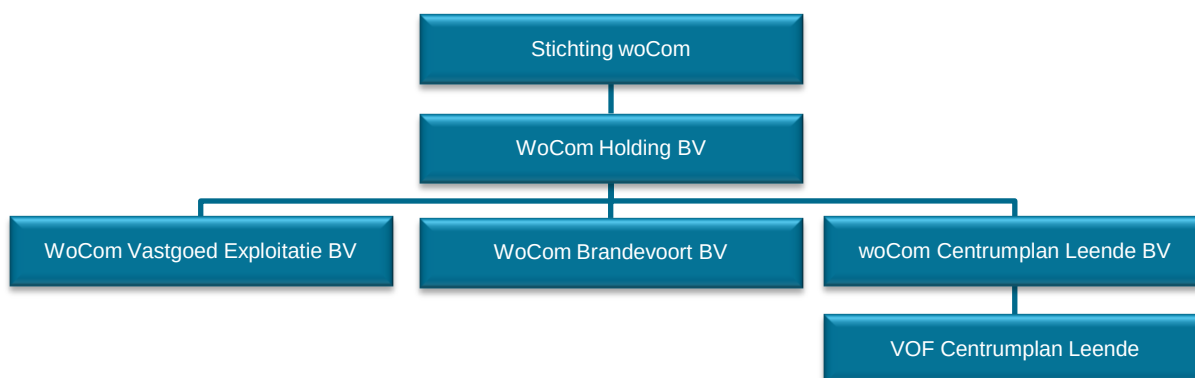
De organisatie was in 2014 als volgt gestructureerd:



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

Nevenstructuur

De nevenstructuur van woCom ziet er als volgt uit:



Fusie

De besturingsfilosofie voor de fusieorganisatie is in 2014 geformuleerd. De kern bestaat uit vier principes:

1: Maatschappelijk verankerd

Wij willen een optimale samenhang bewerkstellen tussen hetgeen de markt en de maatschappij van ons vragen en wat wij intern willen en kunnen organiseren. We halen de buitenwereld binnen en vertalen deze naar onze bedrijfsvoering. Dit gebeurt op twee niveaus: op strategisch/ transformatie niveau voor bestuur/management/staf en op operationeel/klantniveau binnen de processen.

2: Procesgestuurd

In de organisatie worden de werkprocessen zodanig ingericht dat daarmee het klantperspectief optimaal tot zijn recht komt en bijdraagt aan een optimale dienstverlening. Vanuit het klantperspectief zijn onze klanten het vertrekpunt bij het vormgeven van de dienstverlening en de processen. Daarbij heeft de klant geen 'last' van de door ons gekozen organisatieopzet. Het maakt voor de klant niet uit

met welke afdelingen hij te maken heeft. Dat betekent dat we goed moeten zijn in samenwerking binnen de processen en in de horizontale samenwerking.

3: Klantgericht

De ambitie is daarom om de dienstverlening zoveel mogelijk digitaal in te richten waardoor 24/7 dienstverlening mogelijk wordt voor bewoners/klanten die daar toe in staat zijn. De digitale afname van diensten gaan we actief bevorderen, waarbij op termijn het overgrote deel (bijv. 80%) van alle vragen online door middel van een 'klantenportaal' geregeld kan worden. Online dienstverlening stelt ons in staat om klanten snel en eenvoudig van dienst te zijn. Dit levert tegelijkertijd ook ruimte op om ons meer te richten op klanten die meer ondersteuning nodig.

4: Lokale aanpak

Goede lokale binding en zichtbaarheid in de diverse kernen is een uitdaging in het grote werkgebied waarin de nieuwe organisatie werkzaam is. Dat gebeurt op twee niveaus: strategisch door middel van lokale afspraken met de gemeenten en andere partnerorganisaties. Via de 'wijktafel' werken de professionals in onze organisatie multidisciplinair samen. Hier worden bepaalde vraagstukken opgepakt die specifiek voor dat werkgebied zijn en een gerichte en afgestemde inspanning van ons vragen.

De fusieorganisatie woCom werkt voor de zomer van 2015 volgens een nieuwe organisatiestructuur om de strategische ambities in te kunnen vullen. Er is sprake van vernieuwing, geen optelsom van de bestaande organisaties. De organisatiestructuur met bijbehorende functies is uitgewerkt in een Organisatie- en Formatieplan. Naast de nieuwe organisatiestructuur zijn de functies beschreven en is het functiehuis bekend. Er is een sociaal plan getekend door bestuurders en vakbonden om de gevolgen van de fusie goed voor de medewerkers te regelen. Daarbij behoort een ontwikkelingsplan met budget voor de ontwikkeling van medewerkers.

Formatie en personeelsverloop

Totaal is 55,9 fte begroot (incl. 1 fte structurele inhuur). Eind 2014 werken er 61 medewerkers bij woCom. De inhuur bestaat uit 6 medewerkers. Dit is 1 structurele inhuurkracht bij Bedrijfsvoering, 1 tijdelijke inhuurkracht bij Bedrijfsvoering i.v.m. niet invullen vacature, 1 tijdelijke inhuurkracht i.v.m. ziektevervanging bij Vastgoed en 4 tijdelijke inhuurkrachten bij Wonen i.v.m. vervanging zwangerschapsverloven en niet invullen vacature. Naast de inhuur is in de kantine Someren een vrijwilliger werkzaam voor 0,27 fte.

In 2014 zijn 3 medewerkers in dienst getreden en zijn 7 medewerkers uit dienst getreden, waarvan 1 uitdiensttreding nog een gevolg was van de reorganisatie in 2012. Twee indiensttredingen en 1 uitdiensttreding betrof een tijdelijke medewerker i.v.m. zwangerschapsvervanging en extra drukte.

Formatieoverzicht 2014

Afdeling	In dienst	Inhuur	Formatie
Directie	4,6	0	4,6
Wonen	18,5	2,8	21,3
Vastgoed	15,4	0,7	16,1
Bedrijfsvoering	13,2	1,9	15,1
Totaal	51,7	5,3	57,0

* Totaal = realisatie + inhuur per 31 december 2014

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2014 bedraagt 7,17% en is daarmee fors toegenomen ten opzichte van 2013 (3,92%), 2012 (1,98%) en 2011 (4,85%). Deze toename wordt vooral veroorzaakt door 7 medewerkers die langdurig ziek zijn (geweest). De verzuimfrequentie is 1,00. In 2013 was dit 1,09 en in 2012 was dit 1,00; dat is het gewogen gemiddelde van het aantal ziekmeldingen gedeeld door het aantal werkbare dagen. Het totaal is berekend over het gemiddeld aantal werknemers.

Opleidingen

Voor 2014 is er voor € 60.000 aan opleidingen gevolgd door medewerkers, dit is 2,6% van de bruto salariskosten. In 2013 was dit 3,2% en in 2012 was dit 4,2%. De verschillende opleidingen en trainingen vloeien voort uit:

- Afgesproken functie gerelateerde ontwikkeling.
- Gewenste persoonlijke loopbaanontwikkeling.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestond begin 2014 uit 4 leden. Er is nog een vacante positie.

Advies- en instemmingsaanvragen 2014

Gespreksonderwerp/adviesaanvraag/instemmingsverzoek	Resultaat
Adviesaanvraag aan RvC tijdelijke ondersteuning adviseur bij fusieproces	Positief advies
Adviesaanvraag voorstel tot fusie	Positief advies
Adviesaanvraag voorgenomen besluit tot fusie	Positief advies
Adviesaanvraag organisatie- en formatieplan	Positief advies

Overleg, vergadering en achterbanraadpleging 2014

Overleggen	Aantal
Overlegvergadering bestuurder/OR	2
Overlegvergadering bestuurder/RvC/OR	2
Overlegvergadering stuurgroep/OR Laarbeek/ OR woCom	7
Overleg bestuurder/vakbonden/OR	5
OR-overleggen	26
Overleg visitatiecommissie	1
Achterbanraadpleging	1

De cursussen 'WOR voor beginners' en 'Sociale innovatie OR' zijn beiden door een lid van de ondernemingsraad gevolgd. De voltallige ondernemingsraad heeft de Landelijke OR-dag bezocht. Ook is deelgenomen aan het OR-platform van de FNV.

4.3 Samenwerking

Samen werken is... gebruikmaken van elkaars kwaliteiten.

Onze ambitie

WoCom werkt samen met maatschappelijke partners, (in)formele partijen en bewonersorganisaties in de lokale gemeenschappen. Zij kunnen onze kennis en expertise aanvullen en versterken. Om gezamenlijke doelen te bereiken, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheden en kwaliteiten.

Onze strategie

- WoCom werkt samen met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en andere sociaal-maatschappelijke dienstverleners. Zowel op het gebied van vastgoed als in de aanpak van sociaal-maatschappelijke en individuele problemen. Een goed stelsel met aansluitende ketensamenwerking is noodzakelijk om samen sociale problemen en vraagstukken goed aan te kunnen pakken. Ook zoeken we samenwerking met collega-corporaties om slimmer en efficiënter in te kunnen spelen op ontwikkelingen.
- WoCom werkt samen met leveranciers en aannemers. Samen met onze medewerkers vormen zij het gezicht van woCom voor huurders en relaties. Iedereen die namens woCom werkt, handelt vanuit dezelfde kernwaarden. Kennisuitwisseling en proactieve samenwerking zijn de speerpunten voor externe én interne samenwerking. Ook met onze overige samenwerkingspartners.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Er is met de gemeenten Asten, Cranendonck en Heeze-Leende gesproken over meerjaren prestatieafspraken. Ook met de Bewonerskoepel is gesproken over de prestatieafspraken van Heeze-Leende.
- Er is met alle gemeenten gesproken over inzage in het GBA en gegevensuitwisseling binnen de kaders van de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Enerzijds om woningzoekenden niet op extra kosten te jagen voor uittreksels. Anderzijds om gezamenlijk actie te kunnen ondernemen tegen woonfraude.
- Er is een overleg geweest tussen de wethouders en corporatiedirecteuren van de Peel 6.1 gemeenten over mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van volkshuisvesting.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

-  Er lopen gesprekken met alle gemeenten voor inzage in het GBA, naar verwachting is dit in 2015 operationeel.
 -  De WOZ-waarde van de woningen wordt kritisch bekeken en waar mogelijk bijgesteld in samenspraak met de gemeenten.
 -  De samenwerking met een collega-corporatie op het gebied van systeem- en technisch applicatiebeheer is geformaliseerd.
 -  Communicatie en gegevensuitwisseling tussen afdelingen door middel van intranet en met externe klanten en partners via internet is verbeterd.
-  gerealiseerd  in uitvoering of vertraagd  niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina's.

Prestatieafspraken gemeenten

Met de gemeente Heeze-Leende zijn nieuwe meerjaren prestatieafspraken overeengekomen voor de periode 2014 t/m 2018. Deze zijn op 17 november 2014 ondertekend. Ook met de gemeente Cranendonck zijn de gesprekken omtrent het maken van nieuwe meerjaren prestatieafspraken weer opgepakt. Met de gemeente Asten is afgesproken de prestatieafspraken met één jaar te verlengen. In 2015 worden er nieuwe afspraken gemaakt als de consequenties van de Herziene Woningwet bekend zijn. Met de gemeenten Someren en Helmond zijn lopende meerjarenafspraken.

Overlegstructuren

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 overlegbijeenkomsten, participeren de gemeenten en woCom in diverse stuur- en projectgroepen van complexere nieuwbouw- en gebiedsontwikkelingsprojecten of bijvoorbeeld beleidsevaluaties.

In 2014 stonden de bestuurlijke overleggen deels in het teken van kennismaking. Na de verkiezingen in maart zijn er nieuwe wethouders aangetreden of portefeuilles gewisseld. Andere onderwerpen die bij de gemeenten ter sprake kwamen, waren 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 fusie met woningstichting Laarbeek werd uitgebreid besproken.

In Helmond is er een afstemmingsoverleg tussen de directeurs van de vijf corporaties die daar actief zijn. Met andere partijen op het gebied van zorg- en welzijn, hebben de corporatiebestuurders informeel overleg in het Lorentzgenootschap. 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.

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Toekomst



5. Toekomst

“WoCom biedt nu én in de toekomst sociale huisvesting in de regio door continu te werken aan een courante vastgoedportefeuille en een goede bedrijfsvoering. Vastgoed is voor woCom het belangrijkste bedrijfsmiddel om haar kerntaak te kunnen realiseren. Het is tevens het kapitaalmiddel om de continuïteit van de dienstverlening van woCom te waarborgen. Er is continu aandacht voor de transformatie van de woningportefeuille. Maar ook voor een efficiënte bedrijfsvoering om dit ook in de toekomst financieel mogelijk te maken.”

5.1 Transformatie

De toekomst is... een regionale woningmarkt met voldoende sociale huurwoningen.

Onze ambitie

WoCom heeft een gedifferentieerde portefeuille met voldoende sociale huurwoningen voor de huidige en toekomstige behoefte in het werkgebied. De verschillende woningtypen, prijsklassen en woonmilieus sluiten aan bij de gevarieerde vraag. Daarin spelen we in op de demografische verschuiving naar kleinere huishoudens en oudere huurders.

Onze strategie

- Het uitgangspunt voor de omvang van de woningportefeuille is de behoefte aan sociale huurwoningen per gemeente. De gewenste portefeuille wijzigt door de veranderende vraag en behoefte van verschillende klantgroepen. We verkrijgen deze door verkoop, sloop, nieuwbouw en renovatie. Door onderhoud houden we de (technische) kwaliteit van woningen zodanig in stand, dat we ze langer kunnen verhuren dan de (theoretische) exploitatieduur.
- WoCom bouwt sociale huurwoningen op die plekken waar de (toekomstige) vraag is. Hierbij zien we vooral mogelijkheden voor nieuwbouw en uitbreiding in de grotere dorpen en in Helmond. De bouw volgt de vraag: we bouwen vooral kleinere en duurzame, grondgebonden woningen en slechts een zeer beperkt aantal appartementen. WoCom bouwt géén dure huurwoningen.
- Het niet-sociale deel van de vastgoedportefeuille zal op termijn afnemen. Dit deel bestaat uit onder meer al gebouwde duurdere huurwoningen, commercieel vastgoed en bedrijfspanden.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Met alle gemeenten is gesproken over de gewenste omvang van de ‘kernvoorraad’ aan sociale huurwoningen in de gemeente in relatie tot de behoefte van de doelgroep. Ook is gesproken over de gewenste transformatie en toevoeging aan de kernvoorraad, de bouwopgave.
- Met de gemeente Helmond is gesproken over de uitvoering van het Wijkontwikkelingsplan, mogelijke wijzigingen in de plannen en de ontwikkeling van Brandevoort.
- Met de gemeente Someren is gesproken over de herstructurering van de Verdonckstraat. Ook was een gezamenlijk onderzoek naar de gewenste omvang van de kernvoorraad onderwerp van gesprek.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

-  Het plan voor strategische vastgoedsturing is nog niet bekend. De streefportefeuille is op hoofdlijnen per gemeente bepaald, de verdere uitwerking volgt in 2015.
-  De strategie voor vastgoedsturing is daarom ook nog niet vertaald naar een acquisitieplan, wijkvisies en complexbeheerplannen.
-  De wijkvernieuwing Helmond West en de bijbehorende herhuisvesting van bewoners van fase 3 loopt door.

 gerealiseerd  in uitvoering of vertraagd  niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina's.

Streefportefeuille

De streefportefeuille van het aantal woningen per gemeente in de toekomst is op hoofdlijnen bepaald. Daarbij is gekeken naar de ontwikkeling van de vraag van de doelgroep. Daarbij is rekening gehouden met de demografische groei van het aantal huishoudens en de beperking van de doelgroep van corporaties door de Rijksoverheid. De streefportefeuille is nog niet uitgewerkt naar kwaliteit (woningtypes en prijsklassen) per gemeente.

Ontwikkeling van de woningportefeuille

Om een goede portefeuille te verkrijgen, met woningen die voldoen aan de huidige en toekomstige vraag, blijft de woningportefeuille in ontwikkeling. In 2014 vonden de volgende ontwikkelingen plaats:

Ontwikkeling woningportefeuille

Woningen	1-1-2014	Nieuw	Aankoop	Sloop	Overig	Verkoop	31-12-2014
Asten	228	0	0	0	0	0	228
Cranendonck	1.491	0	0	0	0	- 15	1.476
Heeze-Leende	966	0	0	0	0	- 13	953
Helmond	2.065	+ 17	+2	- 43	0	- 8	2.033
Someren	1.390	0	0	0	+1	- 16	1.375
Totaal	6.140	+ 17	+ 2	- 43	+ 1	- 52	6.065

In Helmond zijn 2 teruggekochte Koopgarant-appartementen in Parc Viverre verhuurd. De woningen zijn niet opnieuw verkocht vanwege de beperkte interesse op de koopmarkt. In Someren is een woning verhuurd, dat voorheen als gezamenlijke huiskamer werd gebruikt door bewoners van een appartementencomplex. Aan de Deken Somersstraat is de tijdelijke voorziening voor de bewoners van het Nicasiushuis verbouwd tot 34 reguliere huurappartementen. Deze zijn in 2012, het jaar van oplevering, al in de telling meegenomen.

Voortgang wijkontwikkeling

In Helmond wordt voortvarend verder gegaan met de afspraken conform het wijkontwikkelingsplan Helmond-West. Er zijn 43 woningen gesloopt aan de Gravenstraat en de Markiesstraat voor de nieuwbouw in fase 3. Met de gemeente zijn de gesprekken ingezet om een tot een andere keuze te komen betreffende de laatste sloopfase (25 woningen). Mede op verzoek vanuit de huurders en gerelateerd aan de betaalbaarheid van de woningen wil woCom graag de bestemming sloop omzetten in renovatie.

In Someren is een begin gemaakt met de uitplaatsing van de bewoners van drie duplexwoningen in de Verdonckstraat om uiteindelijk tot sloop van de woningen over te gaan in 2015. Het betreft hier vier duplexwoningen die vervangen worden door drie eengezinswoningen die aan de eisen van de huidige tijd voldoen.

Ontwikkeling van de overige portefeuille

Overzicht overige woongelegenheden per 31 december 2014

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	26	19	6	171	0	221
Totaal	26	19	6	353	84	488

In Someren is één standplaats uit exploitatie gehaald ter voorbereiding op de renovatie en herinrichting van de locatie. Eén woonwagen is verwijderd, de vervangende woonwagen is in stalling/voorraad maar nog niet geplaatst. De woonwagen telt al wel mee in bovenstaand overzicht.

Overzicht niet-woongelegenheden per 31 december 2014

Gemeente	Bedrijfsruimten	Maatschappelijk vastgoed	Parkeer-voorziening	Overig	Totaal
Asten	4	4	13	0	21
Cranendonck	1	0	0	0	1
Heeze-Leende	5	4	8	0	17
Helmond	9	4	229	0	242
Someren	4	0	15	4	23
Totaal	23	12	265	4	304

In Helmond is de bedrijfsruimte aan de Mierloseweg gesplitst in 2 extra kleine bedrijfsruimtes als kantoorruimte voor maatschappelijke instellingen. In Heeze is in 2012 tegelijk met de woonzorgeenheden een dagbestedingsruimte in het nieuwe woonzorgcentrum Nicasius te Heeze in gebruik genomen. Er zijn twee parkeerplaatsen teruggekocht met de teruggekochte Koopgarant-appartementen.

Overzicht verhuureenheden per 31 december 2014

Gemeente	woningen	overige woongelegen	totaal woongelegen	niet-woongelegen	totaal vhe
Asten	228	111	339	21	360
Cranendonck	1.476	11	1.487	1	1.488
Heeze-Leende	953	101	1.054	17	1.071
Helmond	2.033	43	2.076	242	2.318
Someren	1.375	222	1.597	23	1.620
Totaal	6.065	488	6.553	304	6.857

Herziene Woningwet

In de Herziene Woningwet is in een scheiding voorzien tussen de Diensten van Algemeen Economisch Belang (Daeb-activiteiten) en de Niet-Daeb activiteiten. Sociale huurwoningen (tot € 699,46) en een limitatieve lijst van maatschappelijk vastgoed zijn Daeb. Geliberaliseerde huurwoningen en het commercieel vastgoed zijn Niet-Daeb. Voor Daeb kan staatssteun verkregen worden in de vorm van garantstelling via het WSW. Om aan te tonen dat de staatssteun niet ten goede komt aan de Niet-Daeb activiteiten, stelt de overheid een administratie of juridische splitsing verplicht.

In december 2014 heeft de Tweede Kamer de 'Novelle' aangenomen, een wijziging op het eerder ingediende wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet. In maart 2015 komt de Herziene Woningwet inclusief novelle in de Eerste Kamer. In de novelle en de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) is een gedetailleerde uitwerking van de Herziene Woningwet opgenomen. Hiermee wordt het stelsel van toegelaten instellingen drastisch hervormt met vergaande consequenties voor alle corporaties. Niet alleen door de splitsing tussen Daeb en niet-Daeb, maar ook door strikte regels bij woningtoewijzing, meer invloed voor gemeenten en huurders, verzwaarde eisen aan intern en extern toezicht en bestuurders, opheffing van het CFV, waardering van het vastgoed op marktwaarde en meer inzicht in gegevens en (financiële) mogelijkheden van corporaties voor derden.

WoCom heeft getracht zich in 2014 voor te bereiden op de consequenties van de nieuwe wetgeving. Dit werd gecompliceerd doordat er regelmatig nieuwe wetteksten en maatregelen werden gepubliceerd en de eindsituatie nog steeds niet geheel duidelijk is. Duidelijk is wel dat zowel de woningportefeuille als het overig vastgoed gesplitst gaan worden in twee afzonderlijke, financieel rendabele bedrijven en dit gaat mogelijk verder dan alleen het afsplitsen van de huidige dure woningen. In 2015 wordt een nieuw ondernemingsplan geschreven, waarbij een duidelijke visie wordt geformuleerd op de toekomst van beide bedrijven.

5.2 Waardestijging

De toekomst is... een courante woningportefeuille in een goede wijk.

Onze ambitie

Vastgoed is voor woCom het belangrijkste bedrijfsmiddel om haar kerntaak te kunnen realiseren. Het is tevens het kapitaalmiddel om de continuïteit van woCom te waarborgen. Daarbij is niet alleen de woning zelf, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving van belang. We hebben een visie op de ontwikkeling van wijken en buurten en investeren in waardebehoud of waardeontwikkeling van de portefeuille. Ook in wijken waar de marktomstandigheden niet optimaal zijn.

Onze strategie

- De ontwikkelingen van wijken en buurten hebben we beschreven in gebiedsvisies. Daarin staat de gewenste strategie van woCom voor haar woningen, maatschappelijk vastgoed en investeringen in het gebied.
- WoCom houdt zich aan bestaande afspraken over het realiseren van maatschappelijk vastgoed in de wijk. De portefeuille wordt niet verder uitgebreid, tenzij een project vooral huisvesting van bijzondere doelgroepen betreft.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Er is met de gemeente Heeze-Leende, Wooninc en Wonen Limburg gesproken over de realisatie van Centrumplan Leende en het maatschappelijk vastgoed in dit project.
- Met gemeente Helmond is regelmatig ambtelijk en bestuurlijk overleg over de voortgang van de uitvoering van het Wijkontwikkelplan Helmond-West en de afspraken daarover in de Samenwerkingsovereenkomst. Huurders en belanghebbenden worden geïnformeerd via een speciale uitgave.
- WoCom participeerde bij het opstellen van een wijkvisie in Someren-Noord door de gemeente Someren en de wijkraad.
- De uitvoering van het wijkontwikkelingsplan Helmond-West door woCom en gemeente liep in 2014 conform afspraak door, evenals het overleg hierover.
- De waardeontwikkeling van het vastgoed in de gemeenten wordt onder andere gemonitord via de WOZ. Er zijn jaarlijks gesprekken met alle gemeenten over de hoogte van de WOZ, de bestanden zijn digitaal beschikbaar voor analyse en verbetering.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014



De wijken en het woningbezit zijn besproken in gebiedsessies en er is een format voor wijkbeheerplannen ontwikkeld. Er zijn wijkbeheerplannen in voorbereiding, maar ze zijn nog niet vastgesteld.



gerealiseerd



in uitvoering of vertraagd



niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina.

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.

Wijkbeheerplannen

Er zijn in 2014 interne 'gebiedsessies' georganiseerd waarin de verschillende wijken en de woningen daarin integraal besproken werden door medewerkers vanuit verschillende disciplines. Naast kennisdeling leverde dit een lijst met complexen die vanuit verhuurbaarheid of technische staat kritisch bekeken dienen te worden. Ook werd duidelijk dat er verschillende beleidsonderwerpen geëvalueerd of geactualiseerd dienen te worden om het wijkbeheer en complexbeheer eenduidiger en eenvoudiger te maken.

Het doel was de uitkomsten van de gebiedsessies verder uit te werken, met externen te bespreken en te verwerken in wijkbeheerplannen. In 2014 was echter nog geen duidelijkheid over alle complexen en beleidsonderwerpen, waardoor dit uitgesteld is naar 2015.

Maatschappelijk vastgoed

WoCom ontwikkelt geen nieuw maatschappelijk vastgoed, vooruitlopend op de wijzigingen in de Herziene Woningwet. Bestaande afspraken worden gerespecteerd. Dat betekent wel verdere ontwikkeling van het Centrumplan Leende, inclusief brede school en multifunctionele accommodatie. Dit vindt plaats in een Vof met Wonen Limburg en Wooninc. conform eerdere afspraken met de gemeente Heeze-Leende. De vof deed in 2014 een voorstel voor de realisatie en exploitatie aan de gemeente Heeze-Leende en is in afwachting van een antwoord.

5.3 Continuïteit

De toekomst is... een organisatie die in staat is en blijft om sociale huurwoningen te verhuren, onderhouden, bouwen en verkopen.

Onze ambitie

WoCom heeft een gezonde, efficiënte bedrijfsvoering. We zijn in staat om nu en in de toekomst invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave en om aan onze verplichtingen te voldoen.

Onze strategie

- De reguliere exploitatie van het vastgoed, de verhuur van woningen, is kostendekkend. Het onderhoud, maar ook de organisatiekosten en de heffingen betaalt woCom zo veel mogelijk uit de huuropbrengsten. De investeringen in transformatie en nieuwbouw bekostigen we uit de verkopen. Om de financiële continuïteit te garanderen, stuurt woCom op kasstromen en hanteren we een Interest Coverage Ratio (ICR) van minimaal 1,5. Dit betekent dat we ernaar streven dat we uit onze kasstromen minimaal 1,5 maal onze rentelasten kunnen betalen. Daarnaast gaan we uit van een direct rendement (netto opbrengst) van minimaal 4,5%.
- Investerings worden gefinancierd uit eigen middelen met een Internal Rate of Return (IRR) of netto rendement van 2,8% tot 3,5% op het eigen vermogen van woCom. Hiermee kunnen we het eigen vermogen minimaal in stand houden, rekening houdend met de inflatie. Om onze vermogenspositie verder te verbeteren, brengen we onze leningenportefeuille per woning de komende jaren terug tot onder het gemiddelde in de sector. Voor ons vermogen hanteren we als randvoorwaarde voor solvabiliteit minimaal 30% voor 2020 en het renterisico mag maximaal 15% bedragen.
- Politieke en bestuurlijke ontwikkelingen zullen het in de toekomst onvermijdelijk maken om tot schaalvergroting over te gaan. In de toekomst zullen alleen grotere corporaties een efficiënte bedrijfsvoering kunnen voeren met voldoende beleidskracht tegenover de (groter wordende) gemeenten. Ook voor woCom ligt in de toekomst een verregaande samenwerking met een of meerdere collega-corporaties voor de hand om de continuïteit te garanderen. Voor samenwerking komen partijen met een aanpalend werkgebied in aanmerking.

Onze dialoog met belanghouders in 2014

- Met gemeenten en Bewonerskoepel en Ondernemingsraad over de fusie met Woningstichting Laarbeek. Alle partijen brachten een positieve zienswijze uit.
- Met het Ministerie BZK, Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over de fusie met Woningstichting Laarbeek.
- Met gemeenten en Bewonerskoepel, koepelorganisatie Aedes en collega-corporaties over de mogelijke consequenties van de Herziene Woningwet.
- Met het Woon Investeringsfonds (WIF) en collega-certificaathouders over de toekomst van het WIF en de mogelijkheden voor het beperken van het verlies.

Onze voorgenomen resultaten voor 2014

-  De wettelijke formalisering van de Herziene Woningwet werd voor 2014 voorzien. De ingangsdatum wordt 1 juli 2015. In maart 2015 is de wet in de Eerste Kamer aangenomen.
 -  Het Aedes-benchmarkmodel wordt toegepast en de uitkomsten vormen de input voor een verdere proces- en organisatieontwikkeling.
 -  WoCom onderzoekt de mogelijkheden voor intensieve samenwerking met andere corporaties.
 -  WoCom voldoet aan de eisen van de toezichthouder ten aanzien van de ratio's, waarbij de Loan to value de meest kritische is.
-  gerealiseerd  in uitvoering of vertraagd  niet gerealiseerd of heroverwogen

De belangrijkste resultaten worden toegelicht op de volgende pagina's.

Fusie

Landelijke politieke ontwikkelingen, zoals verwoord in de Novelle bij de Herzieningswet, het Regeerakkoord en Woonakkoord, leiden tot een verdere versmalling van het takenpakket van corporaties. De woningmarkt heeft steeds sterker een regionale werking. De rol van gemeenten in de volkshuisvesting wordt groter. Gezien de externe en interne ontwikkelingen heeft woCom de overtuiging dat zij de huidige en toekomstige ambities het beste kan realiseren als een grotere, professionele corporatie. Niet in de laatste plaats om gewicht in de schaal te kunnen leggen bij de samenwerkende gemeenten teneinde de volkshuisvestelijke doelen in de regio te behalen en voldoende beleidskracht te kunnen bieden. Maar ook voor het bieden van meerwaarde voor de klant door middel van een passend aanbod en dienstverlening, met name voor de groter wordende groep minder-zelfredzame klanten. Een fusie met een corporatie met aansluitend werkgebied in de Peel 6.1 gemeenten biedt een betere positie in de regionale woningmarkt. Fusie vergroot het draagvlak voor transitie van de portefeuille door meer investeringscapaciteit en spreiding van risico's. Het versterkt de positie naar gemeenten en marktpartijen. Vanuit organisatie- en financieel oogpunt biedt een fusieorganisatie een beter perspectief op het handhaven van de continuïteit.

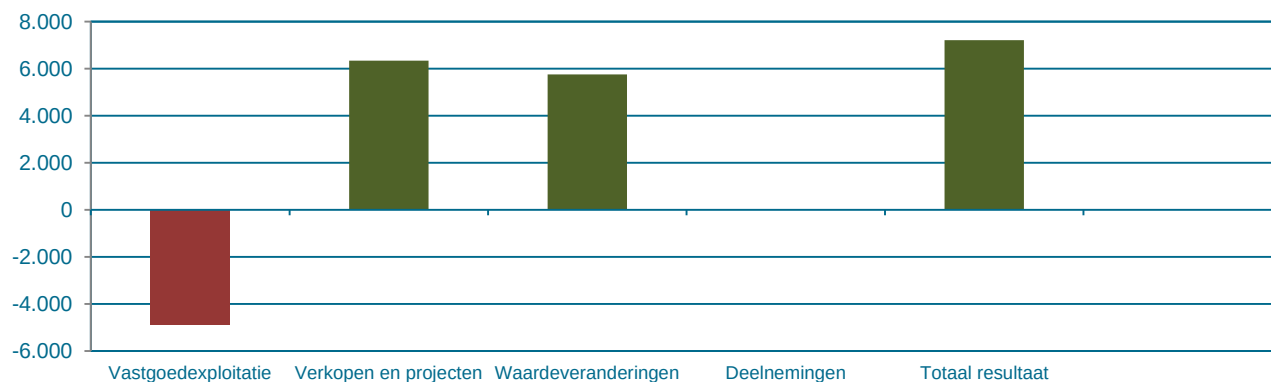
Financiën

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 en de heffingen en bijdragen vanuit de overheid leiden er toe dat de financiële mogelijkheden zich beperken.

Huishoudboekje

Omschrijving	Bedrag (x € 1.000)	Per vhe 2014	Per vhe 2013
Huren	39.262	5.726	5.392
Overheidsbijdragen en diversen	528	77	163
Onderhoud vastgoed	-8.702	-1.269	-1.116
Afschrijvingen vastgoed	-12.914	-1.883	-1.674
Beheerkosten vastgoed	-7.010	-1.022	-553
Bruto Vastgoed Exploitatie	11.164	1.628	2.212
Financieringslasten	-9.682	-1.412	-1.397
Organisatielasten	-6.380	-930	-957
Netto Vastgoedexploitatie	-4.898	-714	-143
Verkopen bestaand bezit	6.387	n.v.t.	n.v.t.
Verkopen nieuwbouw		n.v.t.	n.v.t.
Acquisitie en haalbaarheid	-51	n.v.t.	n.v.t.
Verkopen en projecten	6.336	n.v.t.	n.v.t.
Waardeveranderingen	5.751	n.v.t.	n.v.t.
Deelnemingen	19	n.v.t.	n.v.t.
Resultaat 2014	7.208	n.v.t.	n.v.t.

Resultaat 2014

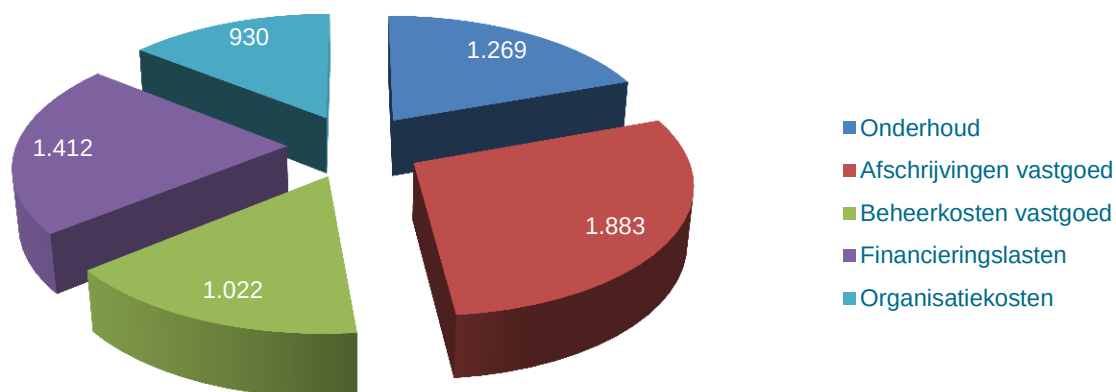


Bedragen x € 1.000

De vastgoedexploitatie kent een negatief resultaat: de opbrengsten zijn lager dan de kosten en afschrijvingen. De huuropbrengsten en andere opbrengsten bedragen € 5.803 per woning per jaar. De lasten per woning zijn hoger: € 6.517 per woning per jaar. Ten opzichte van 2013 is de vastgoedexploitatie verder onder druk komen te staan. Belangrijke oorzaak hiervoor betreft de van rijkswege opgelegde verhuurdersheffing (onderdeel beheerkosten). In 2014 is deze heffing verder opgelopen tot € 3,3 miljoen, of te wel € 480 per woning. In 2013 was de omvang van de verhuurdersheffing nog slechts beperkt tot € 130.000.

De organisatiekosten bedragen in 2014 € 930 per woning. De dalende tendens van de afgelopen jaren wordt daarmee voortgezet. In vergelijking met andere woningcorporaties zijn de organisatiekosten bij woCom niet hoog. 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 organisatie ook in het kader van de Herziene Woningwet.

Onderverdeling kosten per woning 2014



Het negatieve resultaat op de vastgoedexploitatie wordt gecompenseerd door de verkoop van bestaand bezit. De waardeveranderingen en de gerealiseerde herwaardering als gevolg van afschrijvingen leveren per saldo een positieve bijdrage aan het resultaat. De nevenstructuur kent een beperkt positief resultaat. Per saldo heeft woCom over 2014 een positief resultaat behaald van € 7,2 miljoen.

WoCom stuurt op kasstromen. Hierbij sluit woCom aan op het financieel (risico)beoordelingskader van het WSW. De resultaten op de financiële kernratio's zijn in onderstaande tabel weergegeven. Voor verdere detailinformatie wordt verwezen naar de jaarrekening 2014 (Deel E).

Financiële ratio's

	WSW	2014	oordeel	2013
Interest Coverage Ratio (ICR) <i>Kunnen we de rente blijven betalen?</i>	> 1,4	1,7	☒	1,8
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) <i>Kunnen we de rente betalen én aflossen?</i>	> 1,0	1,2	☒	1,2
Loan to Value <i>Wat is de schuld in verhouding tot de waarde van de woning?</i>	< 75%	77%	☐	76%
Solvabiliteit <i>Hoeveel bezit is met eigen geld gefinancierd?</i>	> 20%	24%	☒	23%
Renterisico <i>Welk deel van mijn leningportefeuille moet ik herfinancieren?</i>	< 15%	1,2%	☒	2,0%

Deel A: Volkshuisvestingsverslag

Bijlagen



Bijlagen

Projecten 2014

Opgeleverde projecten 2014

Ridderhof (fase 1a), Helmond



Sloop: Juni 2013
 Start bouw: April 2014
 Oplevering: December 2014
 Type/aantal: ■ 17 sociale huurwoningen
 Locatie: Ridderstraat e.o. in herstructureringsgebied Helmond West
 Bijzonderheden: 35 vooroorlogse woningen in de Gravenstraat, Hertogstraat Ridderstraat e.o. zijn gesloopt voor deze herontwikkeling. Fase 1b (6 sociale huurwoningen) en Fase 2 (10 sociale koopwoningen) zijn in aanbouw.

Verbouwing Pastoor Somersstraat, Heeze



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.

Geluidscherm De Wiegert, Helmond



Start bouw: Januari 2014
 Oplevering: Juli 2014
 Omschrijving: Het geluidscherm is bij de 78 appartementen vervangen en bij de 52 eengezinswoningen verwijderd om de uitstraling te verbeteren.
 Locatie: Spoorlaan in de Helmondse Annawijk.

Projecten in uitvoering in 2014

Ridderhof (fase 1b en 2), Helmond



Sloop: Juni 2013
 Start bouw: November 2014 (Fase 1b Sociale huur), November 2014 (Fase 2 Sociale koop)
 Oplevering: 3^e kwartaal 2015
 Type/aantal: ■ 6 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.

2^e Haagstraat, Helmond



Start bouw: November 2014
 Oplevering: 4^e kwartaal 2015
 Type/aantal: 6 sociale huurwoningen
 Locatie: In het herstructureringsgebied Helmond West.
 Bijzonderheden: Ter plaatse van de gesloopte voormalige Bingohal.

VariaVeste (fase 1), Helmond (door woCom Brandevoort BV)



Start bouw: 36 sociale koop- en huurwoningen april 2014
Oplevering: Sociale koop- en huurwoningen: maart/april 2015
Type/aantal: ■ 16 sociale koopwoningen (woCom Brandevoort BV)
■ 20 sociale huurwoningen (woCom)
Locatie: Brandevoort, De Veste, Blok 21
Bijzonderheden: Veel variatie in woningtypes, voor een brede doelgroep (starters, alleenstaanden, gezinnen en senioren)

Projecten in voorbereiding in 2015

Markieshof (fase 1 en 2), Helmond



Sloop: September 2014
Start bouw: 2^e kwartaal 2015 (Fase 1 Sociale huur)
4^e kwartaal 2015 (Fase 2 Sociale koop)
Oplevering: 1^e kwartaal 2016 (fase 1) en 2^e kwartaal 2016 (fase 2)
Type/aantal: ■ 14 sociale huurwoningen
■ 8 sociale koopwoningen
Locatie: Herstructureringsgebied Helmond West
Bijzonderheden: Ter plaatse van vooroorlogse woningen in de Gravenstraat, Tournooistraat en omgeving.

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.

Sijlkensstraat, Someren



Start bouw: 2^e kwartaal 2016
Oplevering: 1^e kwartaal 2017
Type/aantal: 8 sociale eengezinswoningen
10 seniorenwoningen
Locatie: Zijlkensstraat, voormalige schoollocatie Springplank

Nieuwstraat, Budel



Start bouw: 2016
Oplevering: 2017
Type/aantal: 9 sociale huurwoningen
Locatie: Hoek Nieuwstraat, nabij het centrum van Budel, ter plaatse van voormalige garage Verhoeven

Buitenhoeve (fase 3), Helmond (door woCom Brandevoort BV)



Start bouw: Bij 70% verkoop
Oplevering: Bouwtijd circa 9 maanden
Type/aantal: 15 vrije sector koopwoningen (woCom Brandevoort BV)
Locatie: Brandevoort II, Stepekolk – Zuid
Bijzonderheden: Keuze mogelijkheid uit verschillende woningtypes per kavel

'Somavo', Helmond (door woCom Brandevoort BV)



Start bouw: 4^e kwartaal 2015
 Oplevering: 4^e kwartaal 2016
 Type/aantal:

- sociaal maatschappelijke voorziening:
 - * 24 huurwoningen voor ORO
 - * 28 zorgwoningen Zorgboog (koop)
 - * 14 voor Stichting Samengaan
- 20 huurwoningen woCom

Locatie: Brandevoort, De Veste
 Bijzonderheden: Samenwerking met zorginstellingen.

VariaVeste (fase 2) Helmond (door woCom Brandevoort BV)



Start bouw: 3^e kwartaal 2015
 Oplevering: 3^e kwartaal 2016
 Type/aantal:

- 19 vrije sector koopwoningen

Locatie: Brandevoort, De Veste
 Bijzonderheden: start bouw na 70% verkoop, eventueel gefaseerd

Looijse Veld, Helmond (door woCom Brandevoort BV)



Start bouw: 1^e kwartaal 2016
 Oplevering: 1^e kwartaal 2017
 Type/aantal:

- 22 sociale koopwoningen

Locatie: Brandevoort, De Veste
 Bijzonderheden: start bouw na 70% verkoop, eventueel gefaseerd

Centrumplan, Leende (door woCom C)



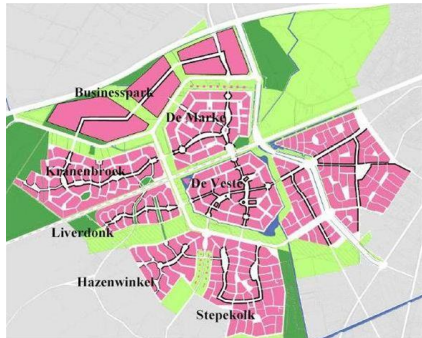
Start bouw: 2016
 Oplevering: 2018
 Type/aantal:

- 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 18 schoolwoningen die later omgebouwd worden tot 18 koopwoningen.

Gebiedsvisies en gebiedsontwikkeling

Brandevoort

Aanleiding:	Uit de in 2006 met de Gemeente Helmond en marktpartijen woCom Brandevoort BV en Hurks-Adriaans gesloten Heads of Agreement (HoA) voor Brandevoort II, volgt voor woCom Brandevoort 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 in Brandevoort 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:	▪ Blok 18 in De Veste is 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 in De Veste is deels in uitvoering (36 woningen) en de 2^e fase is in voorverkoop (19 woningen). ▪ Blok 25 in De Veste is in ontwikkeling met zorgwoningen voor verschillende instellingen. ▪ Cluster I Stepekolk is in ontwikkeling (22 woningen sociale koop) ▪ Cluster 1 Liverdonk is in ontwikkeling (verkavelingsstudie)	
Gerealiseerd:	66 (42+24) van 1.105 woningen gerealiseerd en 118 (15+36+45+22) 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:	De fysieke wijkontwikkeling bestaat uit 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 2014 zijn 43 woningen gesloopt voor zowel woningbouw als de stedelijke ring (totaal 167). ▪ In 2014 zijn 34 herstructurering urgenten verhuisd met een vergoeding conform sociaal plan. ▪ De Wijkhuis Brede School is in 2013 gerealiseerd door de gemeente. ▪ Er zijn 25 woningen duurzaam gerenoveerd en vier maisonnettewoningen samengevoegd. ▪ De nieuwbouw van 17 woningen fase 1a Ridderhof is gereed en verhuurd (totaal 37 aan Hertoghof en Ridderhof). ▪ 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 2014 twee nevenfuncties:

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

De bezoldiging van de bestuurder is gebaseerd op de Izeboud regeling en past binnen de richtlijnen van het ministerie van Binnenlandse Zaken (WNT-staffel woningcorporaties, november 2013). In 2014 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 2014

In 2014 heeft de bestuurder/ het managementteam over diverse vraagstukken besluiten genomen. De belangrijkste besluiten hebben betrekking op:

Mensen

- Het aanpassen van het beleid voorrang en maatwerk woningzoekenden, het vaststellen van voorwaarden en criteria wordt met de Bewonerskoepel verder uitgewerkt.
- Het aanpassen van de passendheidscriteria van het toewijzingsbeleid, met als belangrijkste de strengere criteria voor de verhouding tussen inkomen en huurprijs.
- Het vernieuwen van de huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden.

Wonen

- Na overleg met de Bewonerskoepel is de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli vastgesteld op 3,5% als basishuurverhoging en 4,5% of 6,5% voor huurders met hogere inkomens en 2,5% voor geliberaliseerde woningen en niet-woningen.
- De kaders voor huurverlaging (wettelijk recht op terugdraaien inkomensafhankelijk deel van de huurverhoging) zijn uitgewerkt.
- Het voorstel tot asbestinventarisatie door een externe partij wordt goedgekeurd.
- Aanpassingen in de flat Buytenhaeghe Helmond zoals voorgeschreven in de Warmtewet.
- De woningen aan de Henricushof Lierop krijgen een individuele cv-ketel en het ketelhuis wordt ontmanteld.
- Het op korte termijn vervangen van het dak van Kerkstraat op korte termijn.
- Het uitvoeren van de bouwkundige werken in de woningen in De Wiegert Helmond.

Leven

- Het voorstel 'aankpak woonfraude' (implementatie- en stappenplan) wordt goedgekeurd.
- De conclusies uit de gebiedsessies SVB, zoals verwoord in vervolgprojecten en acties.
- Het voorstel voor integratie van het klachtenproces met het proces van Woningstichting Laarbeek.

Samen werken

- Ondertekening van de Prestatieafspraken 2014-2018 met gemeente Heeze-Leende.
- Verlenging van de Prestatieafspraken met de gemeente Asten.
- Uitvoeren van een visitatie door Reaflex (na goedkeuring van de Raad van Commissarissen).
- Inhaalslag op het gebied van archief- en informatiebeheer door een externe partij.
- Huuraanpassing De Lisse, conform de afspraken over de rentevoet in de huurovereenkomst.

Toekomst

- De omvang van de streefportefeuille als richting waarbinnen woCom haar vastgoedbeleid gaat invullen.
- Start van de uitvoering van 10 koopwoningen in project Ridderhof Helmond (fase 2).
- Projectvoorstel, huurprijzen, grondaankoop en gunning van 6 woningen 2^e Haagstraat Helmond.
- Huurprijzen en uitvoering van 1^e fase 36 woningen Variaveste (blok 21 Brandevoort) Helmond.
- Realisatie en gunning van drie extra zit/slaapkamers voor KBWO met een allonge op de huurovereenkomst.
- Er wordt geen project gerealiseerd voor KBWO in Helmond-West op basis van het haalbaarheidsonderzoek.
- Projectvoorstel voor het ontwikkelen van 10 multifunctionele nultredenwoningen en 8 rijwoningen aan de Sijlkenstraat-Hoogertstraat te Someren (na goedkeuring door de Raad van Commissarissen).
- Vaststellen jaarrekening 2013 incl. majeure besluiten (na goedkeuring door de Raad van Commissarissen).
- Geen participatie in de herontwikkeling van het Carolus Borromeus College in Helmond.
- Vaststellen van het structuurontwerp/ overeenkomst Centrum Plan Leende (na goedkeuring door de Raad van Commissarissen).
- Het MT keurt het Intern Auditplan goed en stelt het Treasury Jaarplan vast (na goedkeuring door de Raad van Commissarissen).

In het kader van de fusie met Woningstichting Laarbeek per 1 januari 2015 zijn de volgende bestuursbesluiten genomen in het MT of de stuurgroep waarin de bestuurders van woCom en Woningstichting Laarbeek zitting hadden.

Fusie met Woningstichting Laarbeek

- Goedkeuring van de stukken uit de verkenningsfase: ambitienotitie, meerwaardennotitie, efficiencyparagraaf, financiële vergelijking en analyse, due diligence onderzoek accountant.
- Ondertekenen van de intentieovereenkomst (na goedkeuring van de Raad van Commissarissen).
- Aanvraag zienswijzen aan de huurdersorganisaties, gemeenten en ondernemingsraad.
- Aanvraag tot goedkeuring aan het Ministerie.
- Ondertekenen fusiebesluit (na goedkeuring van de Raad van Commissarissen).
- Ondertekenen Sociaal Plan na onderhandeling met de vakbonden.

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 geïnventariseerd. 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. De statuten en reglementen zijn eind van het jaar voorbereid op de fusie. Als de Herziene Woningwet definitief is, 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 zes bestuursprioriteiten geformuleerd voor de bestuurder voor 2014: 1. Verkenning tot samenwerking Woningstichting Laarbeek, 2. Verdere professionalisering van de organisatie, 3. Sturen op financiële continuïteit, 4. Beleid aanscherpen n.a.v. nieuwe wetgeving en volkshuisvestelijke opgave in de regio, 5. Continue meting van klanttevredenheid en 6. Hernieuwde organisatie van bewonersparticipatie. Een terugkoppeling aan de Raad van Commissarissen vond plaats gedurende het jaar.
Jaarplan	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.
Audit	De opzet, het bestaan en de werking van de risicobeheersingsmaatregelen worden jaarlijks intern getoetst. De resultaten en adviezen tot verbetering worden gerapporteerd aan de verantwoordelijk manager. Indien belangrijke risico's of hiaten worden geconstateerd, wordt aan het bestuur gerapporteerd. 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 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, 23 juni 2015

C.J.J. Strik
Algemeen directeur-bestuurder

Deel C: Governanceverslag

Raad van Commissarissen



Deel C Governance verslag Raad van Commissarissen

Het jaar 2014 was het eerste jaar in het ondernemingsplan 2014-2017 'De toekomst ligt in de oorsprong'. Het was echter vooral een bijzonder jaar door de besluitvorming over de fusie met woningstichting Laarbeek per 1 januari 2015 en de voorbereidingen daarvoor. Met het eindrapport van de parlementaire enquête en de besluitvorming over de Herziene Woningwet, de Wet Normering Topinkomens (WNT) blijft de sector in het nieuws en verandert de bedrijfsvoering van corporaties ingrijpend. In het ondernemingsplan is daar al zoveel mogelijk op ingespeeld. 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 van Commissarissen 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 (inmiddels in een aangepaste versie voor de fusieorganisatie).

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 2014 zijn de nevenfuncties van de commissarissen expliciet op de website vermeld, naast het gebruikelijke overzicht in het governanceverslag.

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 2014 is er geen melding gemaakt van een mogelijk tegenstrijdig belang. De integriteitscode en de klokkenluiderregeling zijn gepubliceerd op de website van woCom. In 2014 zijn geen meldingen ontvangen over mogelijke schending van de integriteitscode.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2014

Naam	Benoeming	Aftreden	Relevante (neven)functies	Deskundigheid
Ir. W.G. Fijten (m, 1949) <i>voorzitter</i>	1 ^e 1-1-2009 2 ^e 1-1-2013	31-12-2016	• -	Vastgoed
F.P.W. Eliëns (m, 1958) <i>vice-voorzitter</i>	1 ^e 1-1-2007 2 ^e 1-1-2011	31-12-2014	• CEO PayCheckout BV (april 2014) • Sectordirecteur Beroepscollege Parkstad Limburg (tot april 2014)	HRM
drs. A.G. van Merode (v, 1959)	1 ^e 12-2-2007 2 ^e 12-2-2011	31-12-2014	• -	Financiën
F.J.R. Holtman (m, 1960)	1 ^e 1-1-2012	31-12-2015	• Voorzitter RvB Dichterbij • Lid bestuur coöperatie Quli • Lid examencommissie (external) business School Nederland • Lid adviesraad Tranzo • Lid bestuur St. Steunfonds De Korf	Financiën Zorg
L.G.A. Giesen (m, 1959) <i>voordracht huurdersorganisatie</i>	1 ^e 1-1-2013	31-12-2016	• CEO Lysno BV • Voorzitter RvC MGG bv • Bestuur St. 3 ^e Gelden Promese • Commissaris Sioux	Financiën Economie

Samenstelling en wijziging in de bezetting in 2014

Eind 2013 heeft de heer Kloet afscheid genomen als commissaris. De Raad besloot de vacature niet in te vullen met ingang van 1 januari 2014 en door te gaan met maximaal vijf commissarissen. In 2014 heeft een selectiecommissie vanuit de Raad van woCom en de Raad van Woningstichting Laarbeek - onder externe begeleiding- de nieuwe Raad van Commissarissen van de fusieorganisatie per 1 januari 2015 samengesteld. Daartoe hebben de drie huurdersorganisaties gezamenlijk twee kandidaten voorgedragen, de heren Giesen en Nauta.

Honorering Raad van Commissarissen

In 2014 is aan de leden van de Raad van Commissarissen een totaalbedrag van € 65.380 uitgekeerd. Deze honorering bestaat uit de beloning, belastbare onkostenvergoeding en de 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	€ 319
F.P.W. Eliëns	Vicevoorzitter, agendacommissie	€ 11.305	€ 219
A.G. van Merode	Lid	€ 9.328	€ 293
F.J.R. Holtman	Lid	€ 9.421	€ 303
L.G.A. Giesen	Lid	€ 9.421	€ 235
Totaal		€ 52.665	€ 1.368

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 2014 t/m 2016 'De toekomst ligt in de oorsprong' (gepubliceerd op de website)
- Jaarplan 2014 en Begroting 2014 t/m 2018
- Treasury statuut, Investeringsstatuut, Verbindingenstatuut en Investeringskaders nieuwbouw
- Actieplan risicomanagement
- Prioriteitenlijst bestuur 2014

In 2014 is de Raad van Commissarissen vijf maal bijeen geweest voor een reguliere vergadering en vier maal voor een extra vergadering in verband met de fusie met Woningstichting Laarbeek. Bij de reguliere vergaderingen was de heer Eliëns eenmaal afwezig, bij de extra vergaderingen was mevrouw Van Merode eenmaal afwezig. Bij een extra vastgoedbijeenkomst zijn projecten bezocht en is de stand van zaken besproken van de voorgenomen en lopende investeringsprojecten. Ook heeft er een extra bijeenkomst plaatsgevonden met de Raad van Commissarissen van Woningstichting Laarbeek ter kennismaking en een verdieping op governance.

De accountant is eenmaal bij de vergaderingen aanwezig geweest. In verband met langdurige afwezigheid van de bestuurder wegens ziekte, heeft het volledige managementteam zes vergaderingen bijgewoond. De externe adviseur, die het fusieproject van de bestuurder tijdens zijn afwezigheid waarnam, woonde vier vergaderingen bij.

De volgende besluiten zijn in de reguliere vergaderingen goedgekeurd:

- De RvC keurt het Treasuryjaarplan 2014 goed.
- De RvC keurt het projectvoorstel Centrumplan Leende goed.
- De RvC keurt het projectvoorstel Zorgcomplex Brandevoort, blok 25 Helmond, goed.
- De RvC keurt het voorstel Tijdelijke vervanging bestuurder goed.
- De RvC keurt het plan van aanpak en de opdrachtverstrekking voor de visitatie in 2014 goed.
- De RvC stelt de bestuursprioriteiten 2014 vast.
- De RvC keurt de majeure besluiten m.b.t. jaarrekening 2013 goed.
- De RvC keurt het projectvoorstel Sijlkenstraat-Hoogertstraat (Springplank) te Someren, goed.
- De RvC keurt het jaarverslag, jaarrekening en volkshuisvestingsverslag 2013 goed en stelt het Governanceverslag van de RvC vast en verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid.
- De RvC gaat akkoord met de start van de uitvoering van 10 koopwoningen.

- De RvC besluit om het verzekerde bedrag van de bestuurders- en toezichthouders aansprakelijkheidsverzekering per 1 januari 2015 te verhogen.
- De RvC keurt de begroting woCom 2015 - 2019 goed.

De volgende besluiten ten aanzien van de fusie zijn in de extra vergaderingen goedgekeurd:

- De RvC keurt de Intentieverklaring voorgenomen fusie tussen woCom en WSL goed.
- De RvC keurt het voorstel voor statutenwijziging Stichting woCom goed.
- De RvC keurt het voorstel Profielschets lid RvC en de selectieprocedure nieuwe RvC goed.
- De RvC keurt het voorstel tot benoeming van de volgende commissarissen voor een periode van 4 jaren per 1 januari 2015 goed: de heer C.Th.G.J. Nauta, op voordracht van de drie huurdersorganisaties, mevrouw G.M. Boon, de heer R.A.M.M. Gradus.

De goedkeuring van het bestuursbesluit tot fusie na de verklaring van geen bezwaar van de rechtbank is buiten vergadering genomen en door iedereen ondertekend, omdat niet alle commissarissen bij de vergadering aanwezig konden zijn. Bij twee vergaderingen tussen de bestuurder en de Ondernemingsraad zijn leden van de Raad van Commissarissen aanwezig geweest. De Raad van Commissarissen heeft een gesprek gehad met de Visitatiecommissie, daarbij was de heer Holtman afwezig. De Visitatiecommissie presenteerde haar rapport aan een delegatie van de Raad van Commissarissen, de Bestuurder en het MT.

Agendacommissie (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	5 maal ter voorbereiding op reguliere vergaderingen 1 maal met MT over afwezigheid en vervanging bestuurder
Onderwerpen	▪ Voorbereiden agendapunten ▪ Fusie Woningstichting Laarbeek ▪ Langdurige afwezigheid bestuurder wegens ziekte en vervanging ▪ Beloning en functioneren bestuurder ▪ Lopende zaken

Klankbordgroep (tijdelijke commissies vanwege de fusie)

Doel	Volgen van proces en voortgang fusie en voorbereiden besluiten met mandaat vanuit de RvC.
Deelnemers	De heer Fijten en mevrouw Van Merode namens woCom en mevrouw Boon en Grootjen (namens Woningstichting Laarbeek), bestuurders K. Strik en T. Brosens of hun plaatsvervangers wegens ziekte D. van Ginkel en T. Streppel.
Bijeenkomsten	5 maal
Onderwerpen	▪ Efficiencyparagraaf ▪ Due Diligence onderzoek ▪ Statuten, governance ▪ Zorgvuldigheid proces en overleg derden ▪ Profielen en wervingsprocedure commissarissen

Selectiecommissie (tijdelijke commissies vanwege de fusie)

Doel	Opstellen profielschetsen, selectie en (her)benoeming van commissarissen voor de fusieorganisatie.
Deelnemers	De heer Fijten en mevrouw Boon (Woningstichting Laarbeek) onder begeleiding van een extern adviseur.
Bijeenkomsten	4 maal
Onderwerpen	▪ Profielschetsen en teamrollen ▪ Belangstellingsregistratie ▪ Selectie

Governancecommissie (tijdelijke commissies vanwege de fusie)

Doel	Opstellen Governancereglement fusieorganisatie.
Deelnemers	De heer Giesen en mevrouw Grootjen (Woningstichting Laarbeek) onder begeleiding van een extern adviseur.
Bijeenkomsten	2 maal
Onderwerpen	▪ Governancereglement

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen over 2014 heeft februari 2015 plaatsgevonden. Zowel de relatie van de commissarissen onderling, als de relatie met de voorzitter kenmerken zich door respect, openheid en vertrouwen. De Raad is zoekende in haar relatie naar belanghouders en het evenwicht tussen signalen ontvangen, maar wel op afstand in een zuivere rol. De commissarissen vullen elkaar onderling goed aan, met ruimte voor discussie.

De Raad wilde meer aandacht voor legitimatie en maatschappelijke meerwaarde en het klant-bewonersperspectief in relatie tot het financiële perspectief. Dit is als onderdeel van de fusiestukken teruggekomen. Daarbij had strakker gestuurd mogen worden naar de organisatie op de aandacht voor de meerwaarde van de fusie. Er was vooral aandacht voor governance en de voortgang van de fusie.

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. Scholing en informatie wordt afgestemd en onderling teruggekoppeld.

Raad van Commissarissen als werkgever

De Raad en met name de voorzitter hebben hun taak als werkgever goed opgepakt tijdens de langdurige afwezigheid van de bestuurder als gevolg van ziekte. De relatie tussen de Raad en de bestuurder kenmerkt zich door openheid, proactief informeren en wederzijds respect, wat van beide zijden zeer gewaardeerd wordt.

De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de bestuurder vast. In 2014 zijn geen nieuwe afspraken gemaakt. Het salaris van de bestuurder is per 31 december 2014 € 156.964 exclusief onkosten en pensioen. De bestuurder heeft geen variabele beloning ontvangen. Tijdens een extra bijeenkomst in februari 2015 werd de beoordeling van de bestuurder besproken.

Someren, 23 juni 2015

Ir. W.G. Fijten
Voorzitter

Mw. drs. G.M. Boon
Vice-voorzitter

Deel D: Jaarverslag 2014

Jaarrekening



Deel D Jaarrekening

Inhoud

1. Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)	74
2. Winst- en verliesrekening geconsolideerd	76
3. Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)	77
4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	78
5. Grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering	80
5.1 Immateriële vaste activa	80
5.2 Materiële vaste activa	80
5.3 Vastgoedbeleggingen	83
5.4 Financiële vaste activa	84
5.5 Voorraden	84
5.6 Vorderingen	85
5.7 Liquide middelen	85
5.8 Groepsvermogen	85
5.9 Egalisatierekeningen	85
5.10 Voorzieningen	85
5.11 Langlopende schulden	86
5.12 Kortlopende schulden	86
6. Grondslagen voor de geconsolideerde winst- en verliesrekening	87
6.1 Bedrijfsopbrengsten	87
6.2 Bedrijfslasten	88
6.3 Waardeontwikkeling onroerende zaken	89
6.4 Financiële baten en lasten	89
6.5 Resultaat deelneming	90
6.6 Belastingen	90
7. Grondslagen voor het geconsolideerde kasstroomoverzicht	91
8. Toelichting geconsolideerde balans	92
8.1 Immateriële vaste activa	92
8.2 Materiële vaste activa	92
8.3 Vastgoedbeleggingen	94
8.4 Financiële vaste activa	95
8.5 Voorraden	96
8.6 Vorderingen	97
8.7 Liquide middelen	98
8.8 Groepsvermogen	98
8.9 Egalisatierekeningen	98
8.10 Voorzieningen	99

8.11	Langlopende schulden	99
8.12	Kortlopende schulden.....	101
8.13	Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	101
9.	Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening	104
9.1	Bedrijfsopbrengsten.....	104
9.2	Bedrijfslasten	105
9.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107
9.4	Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	107
9.5	Financiële baten en lasten.....	107
9.6	Resultaat deelneming.....	107
9.7	Belastingen	108
10.	Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	109
11.	Balans enkelvoudig (na resultaatbestemming).....	110
12.	Winst- en verliesrekening enkelvoudig	112
13.	Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode).....	113
14.	Toelichting enkelvoudige jaarrekening	113
14.1	Algemeen.....	114
14.2	Toelichting specifieke balansposten.....	114

1. Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

	ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
	Vaste activa		
8.1	Immateriële vaste activa		
8.1.1	Bouwrecht	11.690	11.658
8.2	Materiële vaste activa		
8.2.1	Sociaal vastgoed in exploitatie	287.174	294.893
8.2.2	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.149	492
8.2.3	Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie	4.059	4.418
		292.382	299.803
8.3	Vastgoedbeleggingen		
8.3.1	Commercieel vastgoed in exploitatie	18.681	18.031
8.3.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	36.155	37.030
		54.836	55.061
8.4	Financiële vaste activa		
8.4.1	Effecten	1.500	2.500
8.4.2	Leningen u/g	5.000	5.000
8.4.3	BWS-subsidies	35	62
8.4.4	Deelnemingen	2.061	2.003
8.4.5	Belastinglatentie	636	693
		9.232	10.258
	Totaal vaste activa	368.140	376.780
8.5	Vlottende activa		
	Vorraden	1.843	3.219
8.6	Vorderingen		
8.6.1	Huurdebiteuren	374	328
8.6.2	Gemeenten	34	96
8.6.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	43
8.6.4	Overige vorderingen	274	360
8.6.5	Overlopende activa	418	412
		1.107	1.239
8.7	Liquide middelen	18.180	15.847
	Totaal vlottende activa	21.130	20.305
	TOTAAL ACTIVA	389.270	397.085

Bedragen x € 1.000

PASSIVA		31-12-2014	31-12-2013
8.8	Eigen Vermogen		
8.8.1	Overige reserve	94.345	91.181
8.9	Egalisatierekeningen		
8.9.1	Te egaliseren BWS-subsidies	35	62
8.10	Voorzieningen		
8.10.1	Voorziening onrendabele investeringen	12.118	17.397
8.10.2	Voorziening garantieverplichtingen	436	500
		12.554	17.897
8.11	Langlopende schulden		
8.11.1	Leningen overheid	2.253	2.345
8.11.2	Leningen kredietinstellingen	233.199	233.991
8.11.3	Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	36.976	38.319
		272.428	274.655
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden		379.362	383.795
8.12	Kortlopende schulden		
8.12.1	Schulden aan leveranciers	2.234	2.690
8.12.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	579	791
8.12.3	Overige schulden	948	728
8.12.4	Overlopende passiva	6.147	9.081
		9.908	13.290
Totaal kortlopende schulden		9.908	13.290
TOTAAL PASSIVA		389.270	397.085

2. Winst- en verliesrekening geconsolideerd

Bedragen x € 1.000

	Omschrijving	2014	2013
9.1	Bedrijfsopbrengsten		
9.1.1	Huren	39.262	37.358
9.1.2	Vergoedingen servicecontracten	713	687
9.1.3	Overheidsbijdragen	29	36
9.1.4	Verkoop onroerende goederen	1.090	1.164
9.1.5	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	462	543
9.1.6	Overige bedrijfsopbrengsten	269	375
	Totaal bedrijfsopbrengsten	41.825	40.163
9.2	Bedrijfslasten		
9.2.1	Afschrijvingen materiële vaste activa	13.371	12.276
9.2.2	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.859	-75
9.2.3	Lonen en salarissen	2.702	3.028
9.2.4	Sociale lasten	470	426
9.2.5	Pensioenlasten	549	563
9.2.6	Lasten onderhoud	8.522	7.570
9.2.7	Lasten leefbaarheid	180	164
9.2.8	Kosten uitbesteed werk	1.071	1.624
9.2.9	Lasten servicecontracten	713	687
9.2.10	Overige bedrijfslasten	9.725	6.336
	Totaal bedrijfslasten	39.162	32.599
	Bedrijfsresultaat	2.663	7.564
9.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.646	-1.034
9.4	Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.450	11.560
9.5	Financiële baten en lasten		
9.5.1	Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen	-1.118	-2.113
9.5.2	Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren	287	285
9.5.3	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	625	1.058
9.5.4	Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.307	-10.738
	Totaal financiële baten en lasten	-10.513	-11.508
	Resultaat voor belastingen	7.246	6.582
9.6	Resultaat deelneming	18	449
9.7	Belastingen	-57	431
	Resultaat na belastingen	7.207	7.462

3. Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	Omschrijving	2014	2013
1.	OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	Huren	39.341	37.171
	Vergoedingen servicecontracten	765	687
	Overheidsbijdragen	35	57
	Rente ontvangsten	329	484
	Overige bedrijfsopbrengsten	211	351
	Totaal ontvangsten	40.681	38.750
	Rente betalingen	10.364	11.007
	Lasten onderhoud	9.005	8.221
	Lasten leefbaarheid	180	164
	Lonen en salarissen	2.695	3.052
	Sociale lasten	481	477
	Pensioenlasten	522	573
	Lasten servicecontracten	713	687
	Overige bedrijfslasten	9.486	6.213
	Belastingen	196	-727
	Totaal uitgaven	33.642	29.667
	Kasstroom uit operationele activiteiten	7.039	9.083
2.	(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	Materiële Vaste Activa		
	Ontvangsten uit verkopen bestaande huurwoningen	9.144	10.580
	Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	3.993	1.624
	Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-2.564	-2.609
	Investerings nieuwbouw	-10.453	-11.395
	Investerings bestaand bezit incl. bedrijfsmiddelen	-1.187	-890
	Financiële Vaste Activa		
	Deelnemingen	51	119
	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.016	-2.571
3.	FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
	Nieuwe leningen	0	0
	Aflossingen leningen	-3.690	-5.941
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.690	-5.941
	Totaal jaarlijkse kasstroom	2.333	571
	<i>Verloop geldmiddelen</i>		
	Saldo begin verslagjaar	15.847	15.276
	Totaal jaarlijkse kasstromen	2.333	571
	Saldo einde verslagjaar	18.180	15.847

4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. Alle vermelde bedragen zijn in € 1.000,- opgenomen, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Fiscale eenheid

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

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2014	2013
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%

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

Overige deelnemingen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	
		2014	2013
V.O.F. Centrumplan Leende	Someren	33,3%	33,3%
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Someren	25,0%	25,0%

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

Financiële instrumenten

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

de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

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

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

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

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

Kostprijs-hedge-accounting

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

Stelselwijziging

Met ingang van het verslagjaar 2014 wordt de realisatie van herwaardering door af te schrijven, verwerkt via de winst en verliesrekening. In het verleden vormde deze realisatie een vermogensmutatie. Deze verandering is verwerkt als een stelselwijziging. De vergelijkende cijfers over 2013 zijn daarom aangepast. Het effect op het vermogen is nihil. Het resultaat 2013 is € 4,9 miljoen hoger dan in de jaarrekening 2013. Het effect op het resultaat is als volgt weer te geven:

	2014	2013
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	-1.628	2.540
Effect stelselwijziging:		
- Verkoop onroerende goederen	-4.614	-6.993
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	0	355
- Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille - afschrijving	7.026	3.457
- Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille - verkoop	6.364	7.635
- Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille - sloop	59	468
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	7.207	7.462

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting woCom is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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 Wonen en Rijksdienst 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 erop 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 2015 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 2015 0,449%, 2016 0,491%, 2017 en verder 0,536%. De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de marktindex. De marktindex bedraagt in 2015 0,75% en vanaf 2016 2%.

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 2015-2019. 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.

In de bedrijfswaardeberekening wordt verondersteld dat de kasstromen (gemiddeld) halverwege het jaar vallen en deze worden dus met halve jaren verdisconteerd.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	2014	2013
discontovoet (uniform)	5,25%	5,25%
variabele lasten (algemene beheerkosten excl.verhuurdersheffing)	€ 916	€ 1.008
variabele lasten (overige bedrijfslasten)	€ 326	€ 307
dagelijks onderhoud (reparaties en mutaties)	€ 348	€ 361
leefbaarheid	€ 28	€ 29
planmatig onderhoud	basis MJOB	basis MJOB
exploitatieuur	50 jaar	50 jaar
minimale restant levensduur	15 jaar	15 jaar

NB. Voor maatschappelijk vastgoed 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					
2014	1,25	2,00	2,00	2,00	2,00
2013	2,50	1,83	1,88	1,91	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

2014	2,30	2,55	2,00	2,00	2,00
2013	3,80	3,05	3,18	1,91	2,00

Het stijgingspercentage van de huren is voor de eerste twee jaar begroot rekening houdend met een extra inkomensafhankelijke huurverhoging. Het stijgingspercentage van de huren voor jaar 3 en later is begroot conform de inflatie van het voorgaande jaar. Het uitgangspunt WSW is voor jaar 1-5 het corporatiebeleid en vanaf jaar 6: 2,00%. De gemiddelde huurharmonisatie bedraagt voor de eerste vijf jaren 0,27%, in 2013 was dit 0,5%. De gemiddelde mutatiegraad voor de eerste vijf jaren bedraagt 7% (conform 2013).

Percentage van de jaarlijkse huurderving

2014	2,05	2,13	2,02	1,97	1,84
2013	1,71	1,54	1,41	1,24	1,21

Stijgingspercentage van de onderhoudskosten

2014	1,75	2,13	2,39	2,57	3,00
2013	2,50	1,95	2,27	2,49	3,00

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

Stijgingspercentage van de lonen en salarissen en overige lasten

2014	1,75	2,13	2,39	2,57	3,00
2013	2,50	1,95	2,27	2,49	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 241 woningverkopen tegen een gemiddelde verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van € 140.800,- per woning. In 2013 is in de eerste vijf jaren uitgegaan van 250 woningverkopen met een gemiddelde opbrengstwaarde van € 138.250,- 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 onder het niet gerealiseerd eigen vermogen. 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 terugneming 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.

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

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt 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 het commercieel vastgoed, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

De actuele waarde van het commercieel vastgoed is bepaald door een onafhankelijke en terzake deskundige taxateur. In 2014 is de hele commerciële portefeuille getaxeerd. Voor specifieke marktclusters is een risico-afslag toegepast, indien dit nodig was.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de Overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

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 groepsvermogen is gelijk aan het eigen vermogen van stichting woCom. Er zijn geen minderheidsaandelen meegeconsolideerd in het groepsvermogen.

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 vrijgevalen 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 vanaf 2010 haar betalingsverplichting niet nagekomen, waardoor woCom zich genoodzaakt ziet een voorziening te vormen voor de 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

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan 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 2014 bedroeg dit maximumpercentage afhankelijk van het inkomen 4,0%, 4,5% of 6,5% (2013: 4,0%, 4,5% of 6,5%). 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 zijn 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 te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van werkelijke 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 overeenkomstig 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 2014 bedroeg 114% (ultimo 2013: 114%).

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 2014 (en 2013) 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 Waardeontwikkeling onroerende zaken

6.3.1 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 alsmede de terugname van eerdere afwaarderingen van het sociaal vastgoed.

6.3.2 Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door het vervreemden van, slopen van en/of het afschrijven op de vastgoedportefeuille 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 2014 en het fiscale resultaat 2014 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

Bouwrecht	31-12-2014	31-12-2013
Stand per 1 januari	11.658	11.574
Bij: Overige verstrekkingen	32	84
Stand per 31 december	11.690	11.658

Het bouwrecht van € 11.690K is na aftrek van een bedrag van € 4.000K inzake cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen.

8.2 Materiële vaste activa

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

Omschrijving	Sociaal vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	Sociaal ten dienste van exploitatie	Totaal
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	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 1 januari	294.893	492	4.418	299.803
Mutaties				
Investerings	1.084	8.692	98	9.874
Stichtingskosten in exploitatie genomen	3.797	-3.797	0	0
Onrendabele top in exploitatie genomen	-1.902	1.902	0	0
Desinvesteringen verkoop	-7.029	0	0	-7.029
Desinvesteringen sloop	-235	0	0	-235
Herrubricering	854	0	0	854
Herwaardering	8.626	0	0	8.626
Afschrijvingen	-12.914	0	-457	-13.371
Waardeveranderingen	0	-6.140	0	-6.140
Totaal mutaties	-7.719	657	-359	-7.421
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	346.538	14.153	13.716	374.407
Cum. herwaardering	24.151	0	0	24.151
Cum. afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-83.515	-13.004	-9.657	-106.176
Boekwaarden per 31 december	287.174	1.149	4.059	292.382

De verkrijgingsprijs bij aanvang in exploitatie van het sociaal vastgoed bedraagt € 346.538.

De cumulatieve som van de herwaardering bedraagt per balansdatum € 24.151 (zijnde een positieve herwaardering van € 96.710 minus een negatieve herwaardering van € 72.559).

woCom heeft 40 verhuureenheden in het sociaal vastgoed in exploitatie verantwoord met een boekwaarde ultimo 2014 van € 3,3 miljoen. Op basis van de beoordeling van de huurprijzen ultimo 2014, moeten deze 40 verhuureenheden worden geclassificeerd als commercieel vastgoed in exploitatie. De boekwaarde van de 40 verhuureenheden gewaardeerd conform het commercieel

vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2014 € 6,1 miljoen. woCom voert actief beleid om de huurniveaus van deze woningen terug te brengen onder de huurtoeslaggrens, aangezien deze woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. Derhalve is besloten om deze verhuureenheden te classificeren als sociaal vastgoed in exploitatie.

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 € 419 aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,51%.

In de post “sociaal vastgoed in exploitatie” zijn 6.468 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 878.986. 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 17 woningen Ridderhof in Helmond West, vervanging van het geluidscherm bij de Wiegert in Helmond en renovatiewerkzaamheden aan 69 woningen in Budel en geriefverbeteringen;
- desinvesteringen als gevolg van verkopen en slopen bestaande huurwoningen;
- 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 onderverzekerd. De overige (bijzondere) verhuureenheden zijn verzekerd tegen een gezamenlijke verzekerde waarde van € 61.763.

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 241 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt de eerstkomende vijf jaar. Naar verwachting zullen 50 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt jaarlijks gemiddeld € 6.800.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op het beleid (met name huur- en onderhoudsbeleid) van vóór de fusie met Woningstichting Laarbeek. Er zijn geen synergievoordelen als gevolg van de fusie ingerekend.

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
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	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 1 januari	18.031	0	37.030	55.061
Mutaties				
Investerings	0	0	182	182
Stichtingskosten in exploitatie genomen	0	0	0	0
Onrendabele top in exploitatie genomen	0	0	0	0
Desinvesteringen verkoop	0	0	-1.401	-1.401
Desinvesteringen sloop	0	0	0	0
Herrubricering	-640	0	0	-640
Herwaardering	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0
Waardeveranderingen	1.290	0	344	1.634
Totaal mutaties	650	0	-875	-225
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.794	0	42.707	77.501
Cum. herwaardering	-16.113	0	0	-16.113
Cum. overige waardeveranderingen	0	0	-6.552	-6.552
Boekwaarden per 31 december	18.681	0	36.155	54.836

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 31-12-2014 € 17.604. Per 31-12-2013 bedroeg de bedrijfswaarde € 19.654.

In de post “commercieel vastgoed in exploitatie” zijn 389 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze woningen bedraagt € 28.225. Deze waarde is onder voorbehoud in verband met lopende bezwaarschriften.

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

- Investerings: Eerste aankoop van woningen aan de Strohuls in Asten.
- Desinvesteringen: Verkochte koopgarant woningen. Alleen aan de Strohuls in Asten en Europalaan in Budel zijn deze opnieuw verkocht onder koopgarant.
- Herrubricering van 2 ruimtes in verzorgingshuis De Lisse en 1 ruimte op de Kerkstraat in Asten als sociaal vastgoed.

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 € 1.947

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 280 woningen verkocht onder voorwaarden (290 woningen in 2013).

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	31-12-2014	31-12-2013
Nominale waarde WoonInvesteringsFonds	5.225	5.113
Bij: rentebijschrijving	114	113
Af: afwaardering	-3.839	-2.726
Saldo einde verslagjaar	1.500	2.500

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 de afwaardering te verhogen tot 70% van de nominale waarde.

8.4.2 Leningen u/g		
Stichting Studentenhuisvesting Utrecht	5.000	5.000
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	252	259
Subtotaal	5.252	5.259
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-252	-259
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. (€ 252) bestaat feitelijk uit twee leningen (hoofdsom € 43 en € 209) met een looptijd van 30 jaar en een rendement van 4% (einddata 17 december 2037 en 11 november 2038).

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

8.4.3 Te vorderen BWS-subsidies		
Vordering BWS-subsidies begin verslagjaar	62	95
In het verslagjaar vrijgevallen aanspraken BWS	-27	-33
Saldo einde verslagjaar	35	62

8.4.4 Deelnemingen

	31-12-2014	31-12-2013
Totaal deelnemingen	2.061	2.003
Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende:		
Stand begin verslagjaar	1.998	1.549
Kapitaalstorting(en)	0	0
Rente	40	42
Resultaat deelneming	18	407
Stand einde verslagjaar	2.056	1.998

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	693	752
Gevormde latentie	-57	-59
Saldo einde verslagjaar	636	693

Specificatie belastinglatentie als gevolg van waarderingsverschillen:

Waardering	Bedrijfsecon.	Fiscaal	Verschil	Latentie
BWS subsidies	35	46	11	-2
Leningen o/g	235.452	231.163	-4.289	638
				636

De belastinglatentie is overwegend langlopend van aard.

8.5 Voorraden

Voorraad grond	159	155
Voorraad niet verkochte koopwoningen	747	1.466
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	937	1.598
Saldo einde verslagjaar	1.843	3.219

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	84	80
		159	155

Specificatie voorraad niet verkochte koopwoningen		31-12-2014	31-12-2013
Asten	Strohuls 109 (terugkoop)	209	0
	Strohuls 83 (terugkoop)	0	212
Cranendonck	J. Clementstraat 20 (terugkoop)	95	95
	A. van Moorselstraat 40 (terugkoop)	0	103
	Gr. Hornelaan 22 (terugkoop)	0	104
Heeze-Leende	Schillemanstraat 2 (terugkoop)	0	166
	Beukenlaan 4G (terugkoop)	79	0
	Kanhoeve 29 (terugkoop)	127	0
Helmond	De Wieken 4 (terugkoop)	0	110
	De Wieken 27 (terugkoop)	0	108
Someren	Hoogertstraat 15 (terugkoop)	120	141
	Fellenbeemd 30 (terugkoop)	117	129
	Loostreeplaan 27 (terugkoop)	0	134
	Vaandrig 6 (terugkoop)	0	164
		747	1.466
Specificatie voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop			
Helmond	De Veste, blok 21	233	1.119
	De Buitens, Stepekolk Noord	60	0
	De Buitens, Stepekolk Zuid	367	289
	Blok 23	62	59
	Blok 24	61	58
	Blok 25	153	73
	Liverdonk Brandevoort	1	0
		937	1.598

8.6 Vorderingen

8.6.1 Huurdebiteuren:

Huurachterstand en overige vorderingen	447	298
Betalingsregelingen en schuldsaneringen	142	119
Subtotaal huurdebiteuren	589	417
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-215	-89
Saldo einde verslagjaar	374	328

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2014 is 1,50% van de netto jaar huur (eind 2013: 1,10%). De voorziening dubieuze debiteuren geeft onderstaand verloop:

Saldo begin verslagjaar	89	116
Dotatie ten laste van de exploitatie	186	105
Afgeboekte oninbare posten	-60	-132
Saldo einde verslagjaar	215	89

8.6.2 Gemeenten

Asten	32	24
Heeze-Leende	0	3
Helmond	1	65
Someren	1	4
Saldo einde verslagjaar	34	96

	31-12-2014	31-12-2013
8.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	43
8.6.4 Overige vorderingen		
V.O.F. Centrumplan Leende	94	93
Notaris spoormakers	156	107
St. Ananz huur Nicasiushuis	0	59
Essent	5	32
Knaapen Renovatie & Onderhoud	0	19
Van Meijl schildersbedrijf	0	10
Diversen	19	40
Saldo einde verslagjaar	274	360
8.6.5 Overlopende activa		
Nog niet vervallen rente	219	293
Nog niet vervallen BWS-subsidies	15	16
Licentievergoedingen	0	90
Overige transitorische posten	184	13
Saldo einde verslagjaar	418	412
8.7 Liquide middelen		
Direct opvraagbaar bank	3.093	3.547
Spaarrekeningen direct opvraagbaar	15.087	12.300
Saldo einde verslagjaar	18.180	15.847
De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van woCom.		
8.8 Groepsvermogen		
8.8.1 Eigen vermogen		
Saldo begin verslagjaar	91.181	88.150
Gerealiseerd deel van het niet-gerealiseerd groepsvermogen	-13.450	-11.560
Mutatie uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie	9.407	7.129
Jaarresultaat	7.207	7.462
Saldo einde verslagjaar	94.345	91.181
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	62	95
In het verslagjaar vrijgevalen aanspraken BWS	-27	-33
Saldo einde verslagjaar	35	62

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

	31-12-2014	31-12-2013
Saldo begin verslagjaar	17.397	18.927
Dotaties	3.677	5.437
Vrijval	-2.816	-6.007
Onttrekkingen	-6.140	-960
Saldo einde verslagjaar	12.118	17.397

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	500	596
Dotatie / onttrekking	-64	-96
Saldo einde verslagjaar	436	500

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).

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 2014	Aflossingsverplichting 2015	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	2.345	92	409	1.843
Leningen kredietinstellingen	233.991	792	65.691	167.509
Terugkoopverplichting VOV	36.976	0	0	36.976
	273.312	884	66.100	206.328

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 2014 is 4,34% (2013: 4,32%).

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 2014, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, is € 224,2 miljoen. Bij de berekening is een rentevoet van 5,25% gehanteerd, zoals door het WSW is vastgesteld.

In de periode 2015-2019 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddelde rentepercentage	Schuldrestant 31-12-2014
2015	0	-	-
2016	1	3,74	16.000
2017	2	4,10	18.000
2018	2	4,81	13.682
2019	1	4,61	15.000
Totaal	6	4,28	62.682

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 4,36%.

8.11.1 Leningen overheid	31-12-2014	31-12-2013
Totaal leningen begin verslagjaar	2.434	2.516
Aflossingen huidig verslagjaar	-89	-82
Subtotaal schuldrestant leningen	2.345	2.434
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-92	-89
Saldo einde verslagjaar	2.253	2.345

8.11.2 Leningen kredietinstellingen		
Totaal leningen begin verslagjaar	237.592	243.403
Aflossingen huidig verslagjaar	-3.601	-5.811
Subtotaal schuldrestant leningen	233.991	237.592
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-792	-3.601
Saldo einde verslagjaar	233.199	233.991

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. De schuldrestant van deze niet geborgde lening is per 31-12-2014 een bedrag van € 17,0 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 (Einzels Haus) 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	31-12-2014	31-12-2013
Saldo begin verslagjaar	38.319	41.117
Verkochte woningen in verslagjaar	130	426
Subtotaal	38.449	41.543
Afname terugkoopverplichting	-1.461	-2.019
Waardeveranderingen	-12	-1.205
Saldo einde verslagjaar	36.976	38.319

De voorziening betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 280 woningen, waarvan 127 huurwoningen uit het bestaand bezit en 153 nieuwbouwwoningen.

Koopgarant

In 2014 zijn 6 woningen onder Koopgarant verkocht (2013: 5 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 2014 zijn 16 woningen teruggekocht. De corporatie en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

8.12 Kortlopende schulden

	31-12-2014	31-12-2013
8.12.1 Schulden aan leveranciers		
Saldo einde verslagjaar	2.234	2.690
8.12.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	419	621
Loonheffing	160	170
Saldo einde verslagjaar	579	791
8.12.3 Overige schulden		
Vooruit ontvangen huurbetalingen	360	318
Te verrekenen servicekosten/verrekeningen zorgcentra	203	142
Verlofrechten personeel	110	102
Waarborgsommen woningen	64	70
Deelname Wooniezie	85	70
Accountantskosten	75	20
Licentie Wals	0	5
Overige	51	1
Saldo einde verslagjaar	948	728
8.12.4 Overlopende passiva		
Transitorische rente geldleningen	5.045	5.121
Aflossingsverplichting geldleningen	884	3.690
Overige posten	218	270
Saldo einde verslagjaar	6.147	9.081

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 (€ 217,7 miljoen) een obligo van 3,85% ofwel € 8,4 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 (Hedge) instrumenten

Stichting woCom maakt sinds oktober 2013 géén gebruik meer van derivaten om rente -en kasstroomrisico's af te dekken.

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 voor beheersing van het renterisico op zekere kasstromen als ze 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.

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 kredietwaardigheidsisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut.

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 2014 bedraagt de dekkinggraad van het SPW 114% (114% eind 2013). De Nederlandse Bank stelt een minimale dekkinggraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkinggraad van tenminste 117%.

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 2014 bestaat er een aangegane verplichting van nieuwbouwprojecten in uitvoering voor een bedrag van € 7 miljoen inzake nog uit te voeren werkzaamheden.

Verplichting budget loopbaanontwikkeling

Het betreft een naar de toekomst (2015) 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 2014 een bedrag van € 143.

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 2014 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.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

woCom heeft aan het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt, zoals bedoeld in het Reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het 'ingezette' bezit van woCom. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien woCom niet voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico's.

9. Toelichting geconsolideerde winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

9.1 Bedrijfsopbrengsten

9.1.1 Huren	2014	2013
Woningen en woongebouwen	39.625	37.540
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	524	515
Subtotaal huren	40.149	38.055
Huurderving wegens leegstand	-835	-645
Huurderving wegens incassokorting	-52	-52
Totaal huren	39.262	37.358

De mutatie in de huuropbrengsten is het gevolg van:

- Algemene huurverhoging per 1 juli 2014 met 3,80%;
- Huurstijging als gevolg van geriefverbetering en huurharmonisatie;
- Oplevering en verhuur van nieuwe verhuureenheden;
- Verkoop van 52 bestaande huurwoningen;
- Sloop van 45 verhuureenheden.

9.1.2 Vergoedingen servicecontracten

Ontvangen vergoedingen servicekosten	846	825
Te verrekenen servicekosten	-133	-138
Totaal vergoedingen servicecontracten	713	687

9.1.3 Overheidsbijdragen

Bijdragen BWS	29	36
Bijdragen woningaanpassingen	0	0
Totaal overheidsbijdragen	29	36

9.1.4 Verkoop onroerende goederen

Totaal verkoopresultaat onroerende goederen	1.090	1.164
---	--------------	--------------

Sociaal vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengsten huurwoningen *)	7.563	9.940
Verleende korting	-406	-725
Bedrijfswaarde verkopen	-7.029	-9.427
Verkoopkosten zoals taxatiekosten, advertentiekosten, posters e.d.	-205	-193
Totaal verkoop sociaal vastgoed	-77	-405

*) In 2014 zijn 52 huurwoningen verkocht (2013: 66 huurwoningen).

Commercieel vastgoed in exploitatie

Verkoopresultaat woningen verkocht onder voorwaarden	47	-83
Verkoopkosten zoals taxatiekosten, advertentiekosten, posters e.d.	-65	-47
Subtotaal verkoop commercieel vastgoed	-18	-130
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	113	75
Totaal verkoop commercieel vastgoed	95	-55

	2014	2013
Projecten		
Totaal verkoop projecten	1.072	1.624
9.1.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	462	543
9.1.6 Overige bedrijfsopbrengsten		
BTW teruggave uit hoofde van prorata regeling	37	89
Glas- en rioolfonds	133	133
Vergoeding zendmasten	16	15
Bonusregeling 2011 verzekeringsmij. Meeuws	0	83
Overige vergoedingen	83	55
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	269	375
9.2 Bedrijfslasten		
9.2.1 Afschrijvingen materiële vaste activa		
Afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie	12.914	11.596
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	457	680
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	13.371	12.276
9.2.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	862	-570
Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	781	-96
Waardeverandering Brandevoort, Stepekolk-Noord	0	271
Waardeverandering Brandevoort, Blok 22	0	386
Afwaardering materiële vaste activa	216	-66
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	1.859	-75
9.2.3 Lonen en salarissen	2.702	3.028
Het totaal aantal formatieplaatsen per 31 december 2014 is 51,7 (2013: 54,9). In paragraaf 15.4 is een uitsplitsing van de formatieplaatsen per afdeling opgenomen.		
9.2.4 Sociale lasten	470	426
9.2.5 Pensioenlasten	549	563
9.2.6 Lasten onderhoud	8.522	7.570
Planmatig onderhoud (cyclisch)	6.474	5.459
Reparatie onderhoud	1.216	1.318
Mutatie onderhoud	724	684
Glas- en rioolfonds onderhoud	108	109
Dagelijks onderhoud (niet cyclisch)	2.048	2.111
9.2.7 Lasten leefbaarheid	180	164
9.2.8 Kosten uitbesteed werk	1.071	1.624
9.2.9 Lasten servicecontracten	713	687

9.2.10 Overige bedrijfslasten

	2014	2013
	9.725	6.336
<i>Beheerkosten</i>		
Overige personeelskosten	822	507
Huisvestingskosten	174	167
Toezichtkosten	79	96
Woonbemiddelingskosten	449	341
Automatiseringskosten	434	731
PR & Communicatie	50	92
Controle- en advieskosten	754	345
Overige algemene kosten	272	204
Subtotaal beheerkosten	3.034	2.483

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

2014	Deloitte	Overig	Totaal
Controle van de jaarrekening	84	0	84
Andere controle opdrachten	32	0	32
Fiscale adviesdiensten	0	38	38
Andere niet-controle diensten	55	22	77
Totaal 2014	171	60	231

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

<i>Heffingen</i>	2014	2013
Gemeentelijke belastingen	1.696	1.675
Sectorheffing	1.290	1.461
Verhuurderheffing	3.296	130
Verzekeringen	231	167
Contributie landelijke federatie	48	56
Subtotaal heffingen	6.561	3.489

<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	51	26
Reorganisatiekosten	0	282
Diverse bedrijfslasten	79	56
Subtotaal overige bedrijfslasten	130	364

	2014	2013
9.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	1.290	-740
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	344	-1.500
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	12	1.206
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	1.646	-1.034
9.4 Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Gerealiseerde afschrijvingen sociaal vastgoed	7.026	3.457
Gerealiseerde verkopen sociaal vastgoed	6.365	7.635
Gerealiseerde sloop sociaal vastgoed	59	468
Totaal gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.450	11.560
9.5 Financiële baten en lasten		
9.5.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen		
Afwaardering effecten van het WIF	1.118	2.113
Totaal waardeveranderingen FVA en verplichtingen	1.118	2.113
9.5.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren		
Rente op financiële vaste activa	287	285
9.5.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente geactiveerd op projecten	421	790
Rente deposito	144	251
Rente VOF Centrumplan Leende	40	0
Rente op overige vorderingen	20	17
Totaal rentebaten	625	1.058
9.5.4 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	10.302	10.554
Rente op liquide middelen	5	14
Rente derivaten	0	126
Rente overige schulden	0	44
Totaal rentelasten	10.307	10.738
9.6 Resultaat deelneming		
Resultaat in deelneming VOF woCom Centrumplan Leende	18	449

9.7 Belastingen

Vennootschapsbelasting	0	490
Actieve belastinglatentie	-57	-59
Totaal belastingen	-57	431

De acute belastingdruk over 2014 is naar verwachting nihil. Het belastbaar bedrag bedraagt naar verwachting € 0,3 miljoen. Na verrekening bedragen de compensabele verliezen eind 2014 naar verwachting circa € 2 miljoen. De aanslagen tot en met 2011 zijn definitief.

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.

	2014	2013
Door de organisatie toegerekende rente-uitgaven aan investeringen	415	790
Geactiveerde productie ten behoeve van de eigen organisatie	462	543
Totaal toegerekende uitgaven aan investeringen	877	1.333

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	31-12-2014	31-12-2013
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	287.174	294.893
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.149	492
Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie	4.059	4.418
	292.382	299.803
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	18.681	18.031
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	36.155	37.030
	54.836	55.061
Financiële vaste activa		
Effecten	1.500	2.500
Leningen u/g	5.000	5.000
BWS-subsidies	35	62
Deelnemingen	5	5
Groepsmaatschappijen	15.396	15.343
Rekening-courant verbindingen	0	110
Belastinglatentie	636	693
	22.572	23.713
Totaal vaste activa	369.790	378.577
Vlottende activa		
Vorraden	906	1.621
Vorderingen		
Huurdebiteuren	374	328
Gemeenten	34	41
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	37
Overige vorderingen	177	267
Overlopende activa	418	412
	1.010	1.085
Liquide middelen	17.635	15.733
Totaal vlottende activa	19.551	18.439
TOTAAL ACTIVA	389.341	397.016

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
Eigen Vermogen		
Overige reserve	94.345	91.181
 Egalisatierekeningen		
Te egaliseren BWS-subsidies	35	62
 Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	12.118	17.397
Voorziening garantieverplichtingen	436	500
	12.554	17.897
 Langlopende schulden		
Leningen overheid	2.253	2.345
Leningen kredietinstellingen	233.199	233.991
Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	36.976	38.319
	272.428	274.655
 Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	379.362	383.795
 Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	2.191	2.621
Belastingen en premies sociale verzekeringen	579	791
Rekening-courant verbindingen	114	0
Overige schulden	948	728
Overlopende passiva	6.147	9.081
	9.979	13.221
 Totaal kortlopende schulden	9.979	13.221
 TOTAAL PASSIVA	389.341	397.016

12. Winst- en verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	39.262	37.358
Vergoedingen servicecontracten	713	687
Overheidsbijdragen	29	36
Verkoop onroerende goederen	19	914
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	462	543
Overige bedrijfsopbrengsten	269	375
Totaal bedrijfsopbrengsten	40.754	39.913
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa	13.371	12.276
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.859	-732
Lonen en salarissen	2.702	3.028
Sociale lasten	470	426
Pensioenlasten	549	563
Lasten onderhoud	8.522	7.570
Lasten leefbaarheid	180	164
Kosten uitbesteed werk	0	1.374
Lasten servicecontracten	713	687
Overige bedrijfslasten	9.721	6.326
Totaal bedrijfslasten	38.087	31.682
Bedrijfsresultaat	2.667	8.231
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.646	-1.034
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.450	11.560
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen	-1.118	-2.113
Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren	287	285
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	585	1.279
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.306	-10.738
Totaal financiële baten en lasten	-10.552	-11.287
Resultaat voor belastingen	7.211	7.470
Resultaat deelneming	53	-439
Belastingen	-57	431
Resultaat na belastingen	7.207	7.462

13. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	Omschrijving	2014	2013
1.	OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	Huren	39.341	37.171
	Vergoedingen servicecontracten	765	687
	Overheidsbijdragen	35	57
	Rente ontvangsten	329	799
	Overige bedrijfsopbrengsten	211	239
	Totaal ontvangsten	40.681	38.953
	Rente betalingen	10.364	11.007
	Lasten onderhoud	9.005	8.221
	Lasten leefbaarheid	180	164
	Lonen en salarissen	2.695	3.052
	Sociale lasten	481	477
	Pensioenlasten	522	573
	Lasten servicecontracten	713	687
	Overige bedrijfslasten	9.481	6.203
	Belastingen	196	-727
	Totaal uitgaven	33.637	29.657
	Kasstroom uit operationele activiteiten	7.044	9.296
2.	(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	Materiële Vaste Activa		
	Ontvangsten uit verkopen bestaande huurwoningen	9.144	10.580
	Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	0	1.374
	Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-2.564	-2.609
	Investerings nieuwbouw	-6.896	-11.145
	Investerings bestaand bezit incl. bedrijfsmiddelen	-1.187	-890
	Financiële Vaste Activa		
	Deelnemingen	51	224
	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.452	-2.466
3.	FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
	Nieuwe leningen	0	0
	Aflossingen leningen	-3.690	-5.941
	Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-3.690	-5.941
	Totaal jaarlijkse kasstroom	1.902	889
	<i>Verloop geldmiddelen</i>		
	Saldo begin verslagjaar	15.733	14.844
	Totaal jaarlijkse kasstromen	1.902	889
	Saldo einde verslagjaar	17.635	15.733

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.

14.2 Toelichting specifieke balansposten

14.2.1 Deelnemingen

Woonwagens en Standplaatsen BV

	31-12-2014	31-12-2013
Stand per 1 januari	5	5
Verstrekingen / dividenden	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Stand per 31 december	5	5

14.2.2 Groepsmaatschappijen

Stand per 1 januari	15.343	-3.971
Agio'storting	0	12.093
Fusie	0	7.660
Resultaat verslagjaar	53	-439
Stand per 31 december	15.396	15.343

14.2.3 Rekening-courant verbindingen

woCom Holding B.V.	-114	59
woCom Brandevoort B.V.	0	51
Stand per 31 december	-114	110

14.2.4 Eigen vermogen

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

31-12-2014

31-12-2013

Overige reserve

Saldo begin verslagjaar	-9.927	-18.988
Gerealiseerde herrubricering sociaal vastgoed	-1.122	1.602
Mutatie commercieel vastgoed	79	-3
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	7.207	7.462
Saldo einde verslagjaar	-3.763	-9.927

Niet gerealiseerd eigen vermogen

Saldo begin verslagjaar	101.108	107.138
Gerealiseerde herwaardering sociaal vastgoed	-13.450	-11.560
Gerealiseerde herrubricering sociaal vastgoed	1.122	-1.602
Mutatie actuele waarde sociaal vastgoed	9.407	7.129
Mutatie commercieel vastgoed	-79	3
Saldo einde verslagjaar	98.108	101.108

14.2.5 Voorziening deelnemingen

Wocom Holding B.V.

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

Deel E: Jaarverslag 2014

Overige gegevens



Deel E Overige gegevens

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 2014 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	WNT norm
C.J.J. Strik	40 uur	€ 156.964	€ 118	€ 407	€ 37.465	n.v.t.	€ 148.800 ¹⁾
W.G. Fijten	n.v.t.	€ 13.190		€ 319	n.v.t.	n.v.t.	€ 11.160 ¹⁾
F.P.W. Eliëns	n.v.t.	€ 11.305		€ 219	n.v.t.	n.v.t.	€ 7.440 ¹⁾
A.G. van Merode	n.v.t.	€ 9.328		€ 293	n.v.t.	n.v.t.	€ 7.440 ¹⁾
F.J.R. Holtman	n.v.t.	€ 9.421		€ 303	n.v.t.	n.v.t.	€ 7.440 ¹⁾
L.G.A. Giessen	n.v.t.	€ 9.421		€ 235	n.v.t.	n.v.t.	€ 7.440 ¹⁾

¹⁾ Motivering overschrijding: Overgangsregeling

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	WNT norm
C.J.J. Strik	40 uur	€ 156.964	€ 118	€ 1.213	€ 37.461	n.v.t.	€ 228.599
W.G. Fijten	n.v.t.	€ 13.190		€ 294	n.v.t.	n.v.t.	€ 17.145
F.P.W. Eliëns	n.v.t.	€ 11.305		€ 172	n.v.t.	n.v.t.	€ 11.430
A.G. van Merode	n.v.t.	€ 9.328		€ 314	n.v.t.	n.v.t.	€ 11.430
P.W.L. Kloet	n.v.t.	€ 9.421		€ 166	n.v.t.	n.v.t.	€ 11.430
F.J.R. Holtman	n.v.t.	€ 9.421		€ 221	n.v.t.	n.v.t.	€ 11.430
L.G.A. Giessen	n.v.t.	€ 9.421		€ 167	n.v.t.	n.v.t.	€ 11.430

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 2014.

2 Verklaring van directie en de Raad van Commissarissen

Ondergetekenden verklaren dat alle uitgaven zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2014, zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 23 juni 2015

Directie

C.J.J. Strik
Algemeen Directeur / Bestuurder

De Raad van Commissarissen

W.G. Fijten
Voorzitter

G.M. Boon
Vice-voorzitter

L.G.A Giesen
Lid

R.A.M.M. Gradus
Lid

F.J.R. Holtman
Lid

C.T.G.J. Nauta
Lid

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 2013

De jaarrekening 2013 is goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 mei 2014. In de jaarrekening 2013 is het resultaat geheel ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014

Het bestuur bestemt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen het resultaat over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 7.207 positief geheel ten gunste van het eigen vermogen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 17 november 2014 hebben de bestuurders en Raden van Commissarissen het fusiebesluit van woningstichting woCom en woningstichting Laarbeek ondertekend. Met ingang van 1 januari 2015 gaan beide stichtingen samen verder onder de vertrouwde naam woCom.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

4 Controleverklaring van de onafhankelijke 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 het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag (onderdelen: inleiding, A, B en C), beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting woCom per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag (onderdelen: inleiding, A, B en C), melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag (onderdelen: inleiding, A, B en C) 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 (onderdelen: inleiding, A, B en C), 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, 23 juni 2015

Deloitte Accountants B.V.
was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

5 WoCom in cijfers

Omschrijving	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Eenheden huurwoningen	6.065	6.140	6.254	6.266	6.272	6.304
Eenheden in verzorgingshuizen	353	353	345	407	407	401
- bijzondere woonvormen	84	84	84	82	67	82
- kamerverhuur	6	6	6	6	6	6
- standplaatsen	26	27	27	27	27	27
- woonwagens	19	19	19	19	19	22
Overige wooneenheden	135	136	136	134	119	137
Subtotaal aantal wooneenheden	6.553	6.629	6.735	6.807	6.798	6.842
- garages	265	263	99	113	113	109
- bedrijfsruimten/winkels	23	22	24	29	29	21
- overig bezit	4	5	5	8	8	8
- maatschappelijk vastgoed	12	10	8	19	17	2
Subtotaal aantal niet-wooneenheden	304	300	136	169	167	140
Totaal verhuureenheden TI	6.857	6.929	6.871	6.976	6.965	6.982
verhuureenheden in verbindingen	0	0	164	161	161	161
Totaal verhuureenheden woCom-groep	6.857	6.929	7.035	7.137	7.126	7.143
Sociaal vastgoed (DAEB)	6.468	6.541	6.657	6.925	6.916	6.933
Commercieel vastgoed (Niet-DAEB)	389	388	378	212	210	210
Specificatie mutaties verhuureenheden woCom-groep						
- opgeleverd	18	93	57	83	33	125
- verkocht	-52	-129	-49	-44	-58	-24
- sloop	-45	-70	-121	-27	0	0
- overig	1	-1	5	-1	-2	0
- toegevoegd	6	1	6	0	10	0
Totaal mutaties vhe woCom-groep	-72	-106	-102	11	-17	101
Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden	280	290	303	307	268	156
Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden						
- terug uit voorraad niet verkochte koopwoningen	1	4	4	2	0	1
- nieuw verkochte koopwoningen vov	0	0	0	0	59	23
- nieuw verkochte huurwoningen vov	0	0	4	41	55	19
- doorverkochte woningen definitief	-8	-6	-5	0	0	0
- naar in voorraad niet verkochte koopwoningen	-3	-11	-4	-4	-2	0
- in verhuur genomen woningen	0	0	-3	0	0	0
Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden	-10	-13	-4	39	112	43

woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Eenheden huurwoningen naar netto-huurklasse						
Goedkope huur:	712	768	922	1.027	1.058	1.124
Betaalbare huur:	4.628	4.712	4.834	4.841	4.880	4.887
Dure huur:	725	660	498	398	334	293
	6.065	6.140	6.254	6.266	6.272	6.304
Specificatie woongelegenheden naar gemeente						
- Asten	339	339	402	403	403	389
- Cranendonck	1.487	1.502	1.513	1.511	1.517	1.530
- Heeze-Leende	1.054	1.067	1.015	1.089	1.047	1.068
- Helmond	2.076	2.108	2.185	2.169	2.202	2.204
- Someren	1.597	1.613	1.620	1.635	1.629	1.651
	6.553	6.629	6.735	6.807	6.798	6.842
Het waarborgen van de financiële continuïteit						
Liquiditeit (current ratio)	2,13	1,53	1,2	1,87	2,69	1,28
Solvabiliteit	24,24	22,96	21,74	15,01	9,26	35,96
Rentabiliteit eigen vermogen	7,64	2,25	4,89	-2,17	22,17	-20,69
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,37	4,51	4,71	4,59	4,45	4,56
Rentabiliteit totaal vermogen	4,50	3,22	3,9	2,46	4,98	-5,36
Gemiddelden per VHE						
Lasten onderhoud	1.243	1.093	1.300	1.360	1.385	1.646
Personele lasten	543	580	597	675	675	676
Overige bedrijfslasten	1.418	938	781	1.032	870	923
Eigen vermogen	13.759	13.159	12.530	8.577	4.850	25.825
Balanswaarde	56.770	45.161	44.853	42.279	39.260	61.820
WOZ-waarde	132.304	139.392	147.504	155.713	157.120	163.965
Formatieplaatsen						
Directie	4,6	4,6	3,6	1,9	1,9	2,2
Vastgoed	15,4	17,4	21,7	22,8	23,8	19,8
Wonen	18,5	18,4	19,8	20,4	22,5	25,1
Bedrijfsvoering	13,2	14,5	19,6	25,1	26,6	24,3
	51,7	54,9	64,7	70,2	74,8	71,4
Ziekteverzuimpercentage	7,17	3,92	1,98	4,77	4,27	4,26

Definitie netto-huurklasse 2014

Goedkope huur:	tot € 389,05
Betaalbare huur:	vanaf € 389,05 tot € 596,75
Dure huur:	vanaf € 596,75

6 Berekeningswijze financiële kengetallen

Liquiditeit (current ratio)

(vlottende activa : kortlopende schulden)

$$(21.130 : 9.908) = 2,13$$

Solvabiliteit

(eigen vermogen : totaal vermogen) x 100%

$$(94.345 : 389.270) \times 100\% = 24,24$$

Rentabiliteit eigen vermogen

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

$$(7.207 - 0) : 94.345 \times 100\% = 7,64$$

Rentabiliteit vreemd vermogen

(rentelasten : gemiddelde langlopende geldleningen) x 100%

$$(10.307 : 235.894) \times 100\% = 4,37$$

Rentabiliteit totaal vermogen

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

$$(7.207 - 0 + 10.307) : 389.270 \times 100\% = 4,50$$

7 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 Lieshout

Heuvel 1 - 5737 BX Lieshout

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