

Jaarverslag 2015



woCOM

Voel je thuis



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

Bankrekening: NL11BNGH0285048430

KvK nummer: 17038530

BTW nummer: 0028.22.994.B01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
Deel A: Algemeen.....	5
2. Maatschappelijke verankering	5
2.1 Externe ontwikkelingen 2015	5
2.2 WoCom in 2015.....	6
2.3 Toekomstverwachting.....	6
3. Kader	7
3.1 Strategische meerjarenvisie woCom	7
3.2 Doelen en prioriteiten 2015.....	8
Deel B: Volkshuisvestingsverslag	10
4. Volkshuisvestelijk perspectief	10
4.1 Doel 2015: Strategische visie	10
4.2 Doel 2015: Transformatieopgave	11
4.4 Volkshuisvestelijke prioriteit: Urgente doelgroepen	18
4.5 Volkshuisvestelijke prioriteit: Betaalbaarheid	19
4.6 Volkshuisvestelijke prioriteit: Kwaliteit en duurzaamheid	21
4.7 Volkshuisvestelijke prioriteit: Wonen, zorg en leefbaarheid.....	24
5. Klantperspectief	26
5.1 Doel 2015: Participatie.....	26
5.2 Doel 2015: Dienstverlening.....	28
6. Organisatie perspectief	31
6.1 Doel 2015: Organisatorische fusie	31
6.2 Doel 2015: Kwaliteit	34
7. Bedrijfseconomisch perspectief	36
7.1 Doel 2015: Efficiency.....	36
7.2 Doel 2015: Governance.....	39
8. Projectenbijlage.....	41
Deel C: Governanceverslag Bestuur.....	45
Deel D: Governanceverslag Raad van Commissarissen	48
Deel E: Jaarrekening	55
Deel F: Overige gegevens.....	108

1. Inleiding

2015 was een bijzonder jaar voor de corporatiesector in Nederland. Op 1 juli 2015 werd na jaren van overleg, concepten en onderhandelingen eindelijk de geheel nieuwe versie van de Woningwet van kracht. In deze wet klinkt duidelijk de uitkomst van het onderzoek van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties door. De wet werd unaniem aangenomen door de Eerste en Tweede Kamer. Als gevolg hiervan wijzigt de corporatiesector drastisch: terug naar de kerntaak en afsplitsen van alle overige werkzaamheden en vastgoed, meer invloed van huurders en gemeenten, onder streng extern toezicht en met volledige politieke aandacht. De invoering van de wet brengt veel uitvoerende werkzaamheden met zich mee.

In combinatie met veranderingen in andere wetgeving in het sociaal-maatschappelijke domein, heeft dit een grote invloed op de (toekomstige) doelgroep van woningcorporaties. En daarmee op de leefbaarheid in de wijken en kernen met sociale huurwoningen. De eerste gevolgen zijn al merkbaar, mensen met hogere inkomens wonen minder vaak dan vroeger in een sociale huurwijk en het aandeel minder-zelfredzame mensen in de wijk neemt merkbaar toe. Dit vraagt om extra inzet van nieuwe vormen van samenwerking met maatschappelijke organisaties en nieuwe vormen van sturing met de beperkte middelen die resteren. WoCom speelt op diverse manieren actief in op deze ontwikkelingen. Zo zijn onze medewerkers veel in de wijken om te signaleren en acteren. Daarnaast sturen we met de woningvoorraad in de wijken en hebben daarmee invloed op de wijkopbouw en de leefbaarheid.

WoCom heeft in 2015 een strategische visie opgesteld waarin de koers wordt beschreven in het licht van deze maatschappelijke en politieke veranderingen. Deze ontwikkelingen bepalen, samen met de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied, de koers van de fusiecorporatie woCom. Na de juridische fusie op 1 januari 2015 en de organisatorische fusie op 1 juni 2015, staat er een nieuwe organisatie in dit nieuwe speelveld. Dit maakt 2015 een bijzonder jaar voor woCom. De vernieuwing is per 1 mei 2016 voortgezet met het aantreden van een nieuwe directeur-bestuurder.

Leeswijzer

In de strategische visie en meerwaardennotitie, in 2014 opgesteld voor de fusiecorporatie woCom, staan de belangrijkste thema's en prioriteiten geformuleerd. Deze worden toegelicht in hoofdstuk 3, het kader voor de fusieorganisatie. De prioriteiten zijn -naar het model van de balance scorecard- verdeeld over vier perspectieven: volkshuisvestelijk, klant, organisatie en bedrijfseconomisch. Deze perspectieven vormen de hoofdstukindeling van het volkshuisvestelijk verslag. Na dit verslag volgen de governanceverslagen van Bestuur en Raad van Commissarissen, de jaarrekening en overige gegevens, waaronder de controleverklaring van de accountant.

Someren, 21 juni 2016

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

Deel A: Algemeen

2. Maatschappelijke verankering

2.1 Externe ontwikkelingen 2015

Economie en woningmarkt

In 2015 zette de groei van de economie en het herstel van de woningmarkt zich voort. Er werden meer koopwoningen verkocht dan voorgaande jaren en deze staan gemiddeld korter te koop. De regionale verschillen zijn groot. In de populaire segmenten (grote steden en grondgebonden woningen) worden verkopen gerealiseerd op het niveau van voor de woningmarktcrisis. Ook de koopmarkt in de regio van woCom herstelt zich, de verkooptijd is korter en er worden meer nieuwbouwwoningen verkocht dan de voorgaande jaren. Uit onderzoek van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) blijkt echter dat het herstel in Helmond achter loopt. Uit het marktonderzoek van de MRE blijkt dat de woonwensen in lijn liggen met het onderzoek in 2011: meer vraag naar huurwoningen in plaats van naar koopwoningen. Ook dit is merkbaar voor woCom, het aantal ingeschreven woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties op een woningadvertentie stijgt nog elk jaar. De algemene conclusie is dat de woningmarkt structureel is veranderd sinds de crisis. De verhuiscens is afhankelijk van persoonlijke factoren en de woonconsument die wil verhuizen, past zijn wensen aan de mogelijkheden aan.

Politiek speelveld

De ingang van de herziene Woningwet op 1 juli 2015 was na jarenlange voorbereiding bijna een historisch moment voor de corporatiesector. De gevolgen van de wet voor de sector zijn groot, de belangrijkste thema's die ingrijpend wijzigen, zijn: het werkdomein (doelgroep, vastgoed, regio, dienstverlening), splitsing tussen kerntaken en overige (commerciële) taken, de grotere invloed van huurders en gemeenten, aangescherpt intern en extern toezicht. De uitkomsten van de parlementaire enquête uit 2014 hebben hier grote invloed op gehad.

Naast de Woningwet is ook andere wet- en regelgeving gewijzigd met consequenties voor woningcorporaties. De belangrijkste wijziging is de verdere decentralisatie in het sociaal domein van taken van de Rijksoverheid naar gemeenten. Gemeenten zijn vanaf 2015 geheel verantwoordelijk voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. De decentralisatie gaat gepaard met een bezuinigingsoperatie. Deze ontwikkeling, heeft gevolgen voor de leefbaarheid in de wijken. In de toekomst wonen meer mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte in de wijken met sociale huurwoningen en minder mensen met midden- of hogere inkomens. Dit speelt ook in de huurwoningen van woCom, medewerkers en huurdersorganisaties signaleren een toenemende problematiek, overlast en 'verwarde personen' in de wijken. Dit beïnvloedt de leefbaarheid en vraagt om nieuw vormen van samenwerking en signalering van maatschappelijke partners.

De Huisvestingswet per 1 januari 2015 biedt gemeenten meer mogelijkheden om met een huisvestingsverordening te sturen in de woonruimteverdeling. De gemeenten in het stedelijk gebied van de MRE maken hier gebruik van met het instellen van een urgentiecommissie.

De rekenmethodiek van het energielabel is veranderd. De indeling naar energielabels is vervangen door het cijfer van de energie-index en wordt ook verplicht voor koopwoningen. De nieuwe berekeningswijze heeft voor de totale portefeuille van woCom een negatief effect. Er zijn daardoor meer investeringen nodig om de landelijke duurzaamheidsdoelstellingen te kunnen halen. Het tijdelijk verlaagde btw-tarief voor arbeidskosten bij renovatie is na 1 juli 2015 opgeheven.

Door de grotere toestroom van vluchtelingen naar West-Europa neemt het aantal vergunninghouders, vluchtelingen met een verblijfstatus, dat gemeenten moeten huisvesten toe. Corporaties zijn daarin de natuurlijke partners van gemeenten en ze zoeken samen naar creatieve oplossingen om deze piek niet ten koste van de wachttijd van de reguliere woningzoekenden te laten komen. De taakstelling van de gemeenten in het werkgebied van woCom is in 2015 gerealiseerd.

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant werkten jarenlang samen in het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Met het wegvallen van de verplichte wettelijke basis tot samenwerking van stadsregio's, besloot de Regioraad van het SRE om de regionale samenwerking te moderniseren. Resultaat van de transformatie is een nieuwe bestuurlijke samenwerking, de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Op 1 maart 2014 is de Metropoolregio Eindhoven informeel gestart, dat werd op 25 februari 2015 geformaliseerd. De samenwerking van de corporaties binnen de MRE is in 2015 geïntensiveerd, er is vaker overleg en afstemming, vooral van de corporaties in het stedelijk gebied van de MRE.

2.2 WoCom in 2015

Voor woCom was 2015 het jaar van de fusie. Een jaar vol wijzigingen in de organisatiestructuur, interne en externe samenwerking enerzijds en de implementatie van wet- en regelgeving anderzijds. Toch is woCom in 2015 niet alleen intern gericht geweest. Er is uitdrukkelijk naar buiten gekeken met het zoeken naar een nieuw dienstverleningsconcept, dat aansluit bij de wensen van de klant en de eisen van de tijd, het meten van de kwaliteit van de diensten en de organisatie en het zoeken naar nieuwe vormen van participatie van huurders. Ook werd veelvuldig met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en andere belanghouders gesproken over de volkshuisvestelijke opgave en behoeften in het werkgebied en de mogelijke consequenties van alle wettelijke en maatschappelijke veranderingen. Naast de implementatie van de fusie en het formuleren van een nieuwe strategische visie, liepen de dagelijkse, reguliere werkzaamheden gewoon door. Er werden woningen verhuurd, gebouwd en onderhouden, reparatieverzoeken uitgevoerd, gesprekken met woningzoekenden gevoerd, facturen geboekt en betaald, rapportages opgesteld en verantwoording afgelegd.

2.3 Toekomstverwachting

Op 1 maart 2016 benoemde de Raad van Commissarissen mevrouw Kräwinkel tot nieuwe directeur-bestuurder van woCom. Prioriteiten voor 2016 zijn het opstellen van een ondernemingsplan en het opstellen van een splitsingsplan voor de scheiding zoals voorgeschreven door de Woningwet. Maar vooral ook de nieuwe opgaven uit de Woningwet verder vormgeven. Gemeenten in het werkgebied passen hun Woonvisie aan of actualiseren deze om het gesprek aan te kunnen gaan over de volkshuisvestelijke behoefte. Corporaties kunnen hier dan voor 1 juli een 'bod' op doen. Vervolgens worden met gemeenten en huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken gemaakt. De ingezette lijn om met de huurders te komen tot nieuwe vormen van participatie wordt verder doorgezet. Evenals het meten en verbeteren van de kwaliteit van de organisatie.

3. Kader

De nieuwe organisatie woCom die op 1 januari 2015 ontstond na de fusie van woCom met Woningstichting Laarbeek heeft in 2015 nog geen ondernemingsplan. De strategische doelen van de organisatie zijn echter wel helder geformuleerd in de fusiedocumenten, die ook aan de externe belanghebbenden zijn voorgelegd voor een zienswijze. Met name de Ambitienotitie en de Kadernotitie geven duidelijk richting en zijn meer praktisch vertaald in het jaarplan 2015 voor de fusieorganisatie.

3.1 Strategische meerjarenvisie woCom

Missie

WoCom zorgt voor goede en betaalbare huisvesting voor de primaire doelgroep. We zijn een klantgerichte en financieel gezonde organisatie, die in het werkgebied van de centrale stad Helmond en omliggende gemeenten Asten, Cranendonck, Heeze-Leende, Laarbeek en Someren:

- een meerwaarde voor de klant biedt door middel van een passend en betaalbaar huisvestingsaanbod en goede dienstverlening;
- de transitieopgave vanwege vergrijzing, krimp en verduurzaming daadkrachtig oppakt;
- aandacht heeft voor de kwaliteit van de leefomgeving in stad en land;
- een stevige positie inneemt naar (de samenwerkende) gemeenten en marktpartijen.

Visie

Binnen het statutaire werkgebied stadsregio Eindhoven zijn we actief in zes gemeenten. Voor deze gemeenten zijn we een natuurlijke en sterke (keten)partner. We laten zien waar we voor staan. Met regionaal opererende organisaties werken we effectief samen bij het aanpakken en oplossen van diverse vraagstukken op het raakvlak van wonen en samenleven. Lokaal zijn we zichtbaar en bereikbaar voor zowel klanten als partners. Een lokale aanpak met lokale afspraken is daarbij niet alleen een op die gemeente toegesneden plan, maar verbindt ook onze huurders en huurderorganisaties op lokaal niveau. We kennen en maken gebruik van de vele formele en informele lokale netwerken in de gemeenschap. We willen dus op alle niveaus in verbinding staan met de gemeenschap waarin we werken. Daar gebeurt het.

Om op externe ontwikkelingen in te kunnen spelen en de belangrijke volkshuisvestingsopgaven te kunnen blijven oppakken, is bundeling van krachten en beleidskracht nodig. Met minder middelen willen we op een effectieve en efficiënte wijze resultaat behalen wat er in de regionale en lokale volkshuisvesting toe doet. Dat resultaat bestaat uit het aanbieden van voldoende, betaalbare woningen van goede kwaliteit voor de primaire doelgroep in een woonomgeving die leefbaar is. We zetten daarbij in op een breed sociaal woningaanbod dat past bij de veranderende klantvraag.

Ambities

We zijn stevig maatschappelijk verankerd in ons werkgebied

- We werken in een doorlopend jaarlijks proces met maatschappelijke partners aan de volkshuisvestelijke opgaven, lokaal en regionaal.
- We plegen een stevige en onderscheidende inzet voor de volkshuisvesting met behulp van lokale afspraken.

We zijn een klantgerichte organisatie die continue werkt aan verbetering van de dienstverlening

- We verlenen onze diensten op een eigentijdse en klantgerichte wijze.
- We zijn een klantgerichte organisatie die innoveert en zich onderscheidt richting klanten.
- We gaan zowel de dienstverlening als de interne bedrijfsvoering vergaand digitaliseren, waardoor informatie eenvoudig beschikbaar en toepasbaar is.

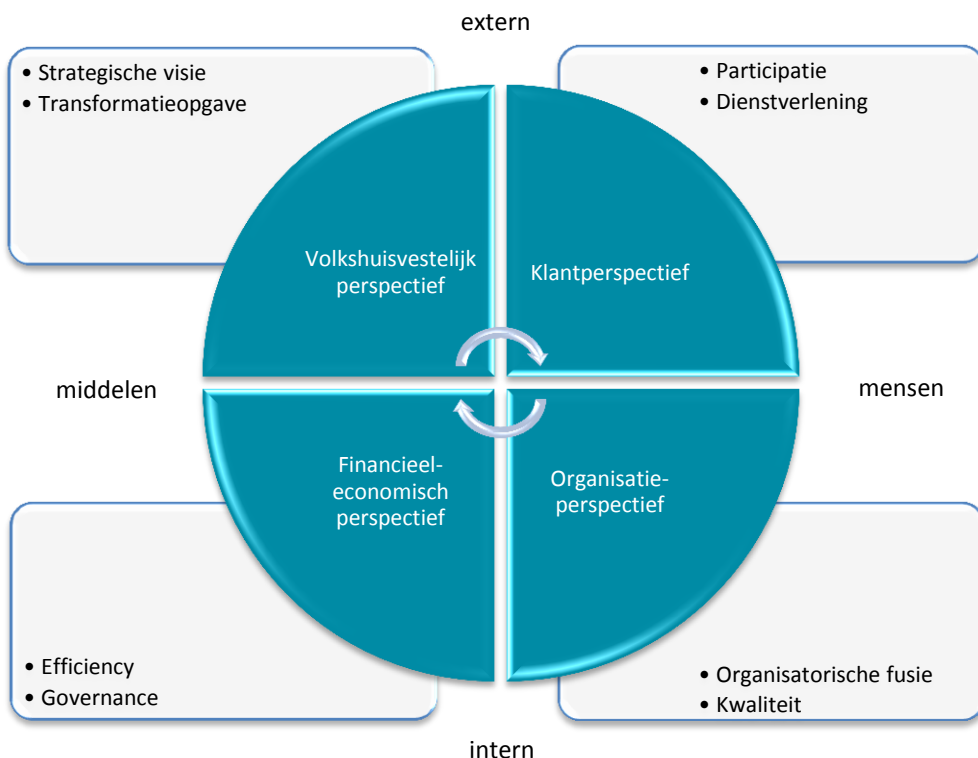
We zijn een maatschappelijke organisatie die laat zien dat ze efficiënt werkt

- We richten ons op structurele kostenbeheersing. We maximaliseren daarmee de middelen en investeringsruimte voor de doelgroep en de speerpunten van het beleid.

3.2 Doelen en prioriteiten 2015

Het jaarplan 2015 beschrijft de beoogde doelen en resultaten. De acht hoofddoelen zijn onderverdeeld naar de vier perspectieven waarop woCom meerwaarde wil bereiken. Deze perspectieven als invalshoek zijn in 2014 in de fusiestukken expliciet benoemd naar de externe belanghouders.

Doelen voor 2015:



Bestuursprioriteiten

Van 8 doelen zijn de volgende als bestuursprioriteit benoemd door de Raad van Commissarissen.

- ☒ *Volkshuisvestelijk perspectief: strategische visie*
Het opstellen van een nieuw ondernemingsplan met ambities en doelstellingen voor 3 jaar is gewijzigd in het opstellen van een strategische visie.
- ☒ *Klantperspectief: dienstverlening*
Verbetering van de dienstverlening door de inzet van ICT en online-communicatie en via persoonlijk contact volgens een nieuw dienstverleningsconcept.
- ☐ *Klantperspectief: participatie*
Er is een beleidskader voor participatie vastgesteld met en voor de huurdersbelangenorganisaties. Met hen is invulling gegeven aan de beleidsintegratie van de huurdersprocessen.
- ☐ *Klant- en organisatieperspectief: kwaliteit*
Er is een plan voor bedrijfsbrede kwaliteitszorg inclusief een meetinstrument voor de totale kwaliteit, waaronder de dienstverlening.
- ☒ *Organisatieperspectief: organisatorische fusie*
Medewerkers zijn benoemd en werken volgens nieuwe functiebeschrijvingen in de nieuwe structuur volgens klantgerichte procedures.
- ☒ *Financieel-economisch perspectief: scheiding DAEB - niet-DAEB.*
De verplichte scheiding conform de herziene Woningwet is voorbereid, inclusief waardering op marktwaarde en strategische keuzes over de portefeuille.

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

Prioriteiten volkshuisvesting

Op 22 juni 2015 publiceerde minister Blok de Prioriteiten volkshuisvesting. De minister benoemt periodiek prioriteiten die uitdrukkelijk onderdeel uit moeten maken van het bod op de woonvisies van gemeenten en corporaties. Ook wordt dit expliciet verantwoord in de jaarlijkse 'staat van de volkshuisvesting' van de minister aan de Kamer. De Rijksoverheid heeft in overleg met sectorpartijen bepaald welke volkshuisvestelijke issues de komende jaren met prioriteit opgepakt dienen te worden. Daarover worden lokale afspraken gemaakt, rekening houdend met de specifieke lokale en regionale omstandigheden. De prioriteiten voor 2016 tot en met 2019 zijn:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
- huisvesten van urgente doelgroepen;
- realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

De vraag om te rapporteren over de prioriteiten geldt pas vanaf 2016. De prioriteiten zijn echter zo herkenbaar voor woCom, dat zij in dit jaarverslag 2015 al terugkomen onder het volkshuisvestelijk perspectief.

Deel B: Volkshuisvestingsverslag

4. Volkshuisvestelijk perspectief

4.1 Doel 2015: Strategische visie

Er is een nieuw ondernemingsplan opgesteld met inbreng van de zes gemeenten, huurders en maatschappelijke partners, waarin de strategische visie en meerwaardennotitie verder zijn uitgewerkt in ambities en doelstellingen voor 3 jaar.



Er is een nieuw ondernemingsplan opgesteld in samenspraak met belanghebbenden en de lokale afspraken zijn hierin uitgewerkt. In 2015 is een strategische visie opgesteld die in 2016 verder wordt uitgewerkt in een ondernemingsplan.



De prestatieafspraken met de gemeente Cranendonck en de kadernota Laarbeek zijn ondertekend.



Het opstellen van prestatieafspraken met de gemeenten Asten en Someren is in overleg uitgesteld, omdat de consequenties vanuit de herziene Woningwet onvoldoende duidelijk zijn.



Er is gestart met het maken van afspraken over huisvesting van bijzondere doelgroepen en huisvesting met voorrang. Er is een urgentieregeling afgesproken in het stedelijk gebied.



gerealiseerd



in uitvoering of vertraagd



niet gerealiseerd of heroverwogen

Strategische visie

In de fusie tussen woCom en Woningstichting Laarbeek is afgesproken dat de strategische visie van de fusiepartners uitgewerkt wordt in een nieuw ondernemingsplan. De consequenties van de herziene Woningwet waren echter pas in de zomer van 2015 bekend. Er is voor gekozen om een strategische visie op te stellen met de hoofdlijnen van het beleid en deze in 2016 verder uit te werken in een concreet ondernemingsplan met meetbare doelen. De strategische visie is in december 2015 in de Raad van Commissarissen besproken en vormt de basis voor externe gesprekken over de volkshuisvestelijke opgave in de regio. In de visie kiest woCom voor concentratie op de sociale huisvesting (DAEB-werkzaamheden) en ook de eerder genoemde Rijksprioriteiten volkshuisvesting komen uitdrukkelijk terug. De koers ligt daarmee in lijn van de voorgaande jaren en ondernemingsplannen van beide fusiepartners.

Overlegstructuren

Samenwerking, goed en regelmatig overleg en prestatieafspraken met de gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en corporaties in het werkgebied zijn essentieel voor woCom.

Overleg	Deelnemers	Thema's	Frequentie
Bestuurlijk overleg gemeenten	Delegatie College B&W Bestuur, MT-leden	Woningwet, visie, (bouw) projecten, statushouders, urgentie, prestatieafspraken	2x /jaar
Ambtelijk overleg gemeenten	Ambtenaren, MT-leden en medewerkers	Beleid en (bouw)projecten, voorbereiden bestuurlijk overleg	2x /jaar
Directeuren overleg	Directeuren 5 Helmondse corporaties	Afstemming beleid en lopende zaken	1x /6 weken

Overleg	Deelnemers	Thema's	Frequentie
Lorentz genootschap		Toekomstige woon-zorg vraag Samenwerking	4x /jaar
MRE-bijeenkomsten	Corporaties, gemeenten, woningmarktpartijen uit Metropoolregio Eindhoven		
Peel+ overleg	Wethouders en corporatie- directeuren Peel+ gebied		3x
SGE-overleg	Corporatiedirecteuren in het Stedelijk gebied Eindhoven		6x /jaar
Peel-Kempen overleg	Corporatiedirecteuren in de Peel en de Kempen (MRE)		

Prestatieafspraken gemeenten

	Meerjaren- afspraken	Afgesloten	Inclusief huurders	Bod 2016	In gesprek cyclus 2016
Asten		2014			
Cranendonck		2015			
Heeze-Leende		2014			
Helmond		2012			
Laarbeek		2015			
Someren		2011			

4.2 Doel 2015: Transformatieopgave

De woningportefeuille past bij de vraag van de doelgroep in de regio en wordt aangepast aan de toekomstige vraag en de gewenste prijs-kwaliteitverhouding.

- De strategische keuze voor de gewenste richting van de DAEB en niet-DAEB-portefeuille is gestart voor de verplichte scheiding volgens de herziene Woningwet.
- Er is een aanzet gemaakt voor de streefportefeuille per gemeente. Deze wordt in 2016 onderbouwd door externe onderzoeken.
- In 2015 zijn opgeleverd: 16 woningen Ridderhof en 6 woningen 2^e Haagstraat Helmond, 20 woningen De Fontein Lieshout, 4 huurwoningen D'n Hoge Suute Mariahout.
- WoCom Brandevoort BV leverde in Helmond 36 woningen Variaveste (blok 21, fase 1) op, waarvan 20 sociale huurwoningen door woCom zijn afgenomen.
- In 2015 waren in aanbouw: Markieshof Helmond en Verdonckstraat Someren. Bij Moreeshof, Lieshout loopt een bezwaarprocedure en Sijlkenstraat in Someren is in voorbereiding.
- WoCom Brandevoort BV heeft in Brandevoort te Helmond in aanbouw: 2 woningen Buitenhoeve, Stepekolk. Er wordt met de bouw gestart bij 70% verkoop.
- Met 81 verkochte huurwoningen is de doelstelling van 67 ruim behaald. Er zijn 4 reeds opgeleverde nieuwbouwappartementen in Laarbeek (Waterpoort/Zonnetij) verkocht.
- Het duurzaamheidsbeleid is in ontwikkeling, inclusief de consequenties van het streven om de woningportefeuille in 2020 naar gemiddeld energielabel B te brengen..
- De resultaten van de asbestinventarisatie zijn bekend en aan de huurders gecommuniceerd.

gerealiseerd in uitvoering of vertraagd niet gerealiseerd of heroverwogen

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. Er 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 prijssklassen) 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 2015 vonden de volgende ontwikkelingen plaats:

Ontwikkeling woningportefeuille in 2015

Woningen	1-1-2015	Nieuw	Aankoop	Sloop	Overig	Verkoop	31-12-2015
Asten	228	0	0	0	0	0	228
Cranendonck	1.476	0	0	0	0	-19	1.457
Heeze-Leende	953	0	0	0	0	-14	939
Helmond	2.033	32	0	0	0	-11	2.054
Laarbeek	2.186	24	0	-4	0	-12	2.194
Someren	1.375	0	0	-4	0	-25	1.346
Totaal	8.251	56	0	-8	0	-81	8.218

Er zijn 56 nieuwbouw huurwoningen opgeleverd: 20 woningen Variaveste, 6 woningen Ridderhof en 6 woningen 2^e Haagstraat in Helmond, 4 woningen D'n Hooze Suute in Mariahout en 20 woningen De Fontein in Lieshout. In Someren zijn 4 woningen Verdonckstraat gesloopt en in Mariahout 4 woningen Bernadettestraat.

Verkoop en aankoop

1 januari 2015 zijn er circa 1.360 bestaande huurwoningen in ons bezit gelabeld voor verkoop. Deze woningen zijn in het verleden aan de zittende huurders te koop aangeboden met een korting van 10% op de getaxeerde marktwaarde. Als de zittende huurder de woning niet wil of kan kopen, wordt de woning na mutatie zonder voorwaarden te koop aangeboden op de vrije markt. De woningen worden definitief verkocht, zonder terugkooprecht of –plicht, tegen minimaal 90% van de getaxeerde waarde zoals vermeld in de MG 2013-02 en de nieuwe Woningwet. WoCom heeft een terugkoopverplichting voor 297 woningen die vóór 2015 met Koopgarant zijn verkocht.

Verkoop woningen 2015

Verkoop	Aantal	Gemiddelde koopprijs	Totaal verkoop
Verkopen mutatiwoningen	62	€ 139.930	€ 8.675.650
Verkopen huurders	19	€ 132.555	€ 2.518.550
Koopgarant doorverkoop	6	€ 142.738	€ 856.425
Definitieve doorverkoop	14	€ 164.714	€ 2.306.000
Totaal	101	€ 142.145	€ 14.356.625

Aankoop woningen 2015

Aankoop	Aantal	Gem. aankoop prijs	Totaal aankoop
Koopgarant terugkoop (met korting)	13	€ 141.461	€ 1.838.996
Overige aankoop (zonder korting)	1	€ 177.000	€ 177.000
Totaal	14	€ 144.000	€ 2.015.996

De gemiddelde verkooptijd was 5,3 maanden. De verkoopdoelstelling van 67 huurwoningen (exclusief Koopgarant) is met 81 woningen ruimschoots gehaald. Gezien de druk op de huurwoningmarkt in Heeze en Someren (dorp) en het geringe aantal vrijkomende woningen voor de verhuur, is halverwege 2015 besloten om woningen met verkoopbestemming in deze kernen te verhuren in plaats van te verkopen.

Ontwikkeling van de overige portefeuille

Overzicht overige woongelegenheden per 31 december 2015

Gemeente	Stand-plaatsen	Woon-wagens	Kamers	Verzorgings-huiseenheden	Woonzorg zelfstandig	Totaal
Asten	0	0	0	32	72	104
Cranendonck	0	0	0	0	11	11
Heeze-Leende	0	0	0	73	27	100
Helmond	0	0	0	38	12	50
Laarbeek	14	14	0	0	0	14
Someren	26	19	6	34	118	184
Totaal	40	32	6	177	240	463

In Helmond zijn 3 extra eenheden gerealiseerd voor Stichting Kleinschalig Begeleid Wonen voor Ouderen (KBWO). De overige mutaties zijn administratieve correcties: de woongelegenheden zijn volgens eenduidige definities in overeenstemming met de werkelijkheid gebracht (-7 De Lisse Astén, -1 Brouwershuis Leende, -19 Sonnehove Someren, +4 KBWO Helmond). In 2015 zijn de aparte eenheden voor woonwagens en standplaatsen in Someren administratief samengevoegd.

Overzicht niet-woongelegenheden per 31 december 2015

Gemeente	Bedrijfsruimten	Maatschappelijk vastgoed	Parkeervoorziening	Totaal
Asten	6	1	13	20
Cranendonck	0	1	0	1
Heeze-Leende	3	5	8	16
Helmond	6	4	245	255
Laarbeek	5	4	97	106
Someren	3	5	15	23
Totaal	23	20	378	421

In Helmond zijn 16 parkeerplaatsen opgeleverd bij de nieuwbouw Variaveste in Brandevoort. Ook hier zijn de aantallen in overeenstemming gebracht met de definities, waardoor de categorie 'overig' niet meer voorkomt, evenals twee verhuureenheden (vhe) voor algemene ruimten van één zorgpartij in een intramuraal gebouw.

Overzicht verhuureenheden per 31 december 2015

Gemeente	Woningen	Overige woongelegen	Totaal woongelegen	Niet-woongelegen	Totaal vhe
Asten	228	104	332	20	352
Cranendonck	1.457	11	1.468	1	1.469
Heeze-Leende	939	100	1.039	16	1.055
Helmond	2.054	50	2.104	255	2.359
Laarbeek	2.194	14	2.208	106	2.314
Someren	1.346	184	1.530	23	1.553
Totaal	8.218	463	8.681	421	9.102

Wijkontwikkeling

In Helmond wordt voortvarend verder gegaan met de afspraken conform het wijkontwikkelingsplan Helmond West. Inmiddels zijn er, mede op verzoek van de huurders en gerelateerd aan de betaalbaarheid van de woningen, afspraken gemaakt met de gemeente om de laatste sloopfase (25 woningen) om te zetten in renovatie. De locatie Kop van West blijft onbebouwd, zodat het doel, meer ruimte en groen in de wijk én gewenst het aantal woningen, toch behaald wordt.

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. In december 2015 werden de bestaande afspraken bekrachtigd in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

4.3 Volkshuisvestelijke prioriteit: Beschikbaarheid

De woningen worden toegewezen via Wooniezie, het gezamenlijke portaal met twee andere Helmondse corporaties en een zorginstelling. Het totaal aantal ingeschrevenen in Wooniezie is toegenomen, evenals het aantal nieuwe inschrijvingen. Per 1 juli 2015 is Wooniezie ook in Laarbeek geïmplementeerd. In 2015 werden afspraken gemaakt met de corporaties uit het stedelijk gebied Eindhoven om het woningaanbod aan woningzoekenden via één portaal zichtbaar te maken. Hiertoe sluiten de corporaties uit Eindhoven, Veldhoven, Nuenen, Helmond zich in 2016 fasegewijs aan bij Wooniezie. Het (software)systeem achter Wooniezie wordt vernieuwd met het project Woonruimtebemiddeling Brabant. Dit is een gezamenlijk project met de andere Brabantse portalen voor sociale huurwoningen 'Woning in zicht' (regio Tilburg) en 'Klik voor Wonen' (regio Breda/Roosendaal).

Inschrijvingen

Een groot deel van de ingeschrevenen in Wooniezie is niet actief op zoek naar een woning. In 2015 hebben 5.703 ingeschrevenen (31%) minimaal één keer op een woningadvertentie van woCom gereageerd. Daarvan reageerde 60% meer dan vijf keer op een advertentie en 25% van de actieve woningzoekenden maar op één specifieke woningadvertentie.

Ingeschreven in Wooniezie in 2015

1-1-2015	Inschrijving	Contract	Niet verlengd	Overig	31-12-2015
17.101	7.543	1.426	4.400	497	18.320

Reactiegraad

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. De gemiddelde reactiegraad is aanzienlijk toegenomen ten opzichte van vorig jaar, in Cranendonck is zelfs sprake van een verdubbeling. Het aantal advertenties op Wooniezie en daarmee het aanbod is ook toegenomen. Vorig jaar waren er 346 advertenties vergeleken met 432 in 2015, exclusief Laarbeek.

Reacties op advertenties per gemeente in 2015

Gemeente	Advertenties	Reacties	Reactiegraad 2015	Reactiegraad 2014
Asten	30	480	16	11
Cranendonck	73	5.140	70	35
Heeze-Leende	38	2.863	75	44
Helmond	213	30.150	142	97
Laarbeek	67	4.114	61	-
Someren	78	6.290	81	74
Totaal	499	49.037	98	73

Naar woningtype zijn vooral eengezinswoningen nog populairder geworden; grondgebonden seniorenwoningen hebben een lagere gemiddelde reactiegraad. Appartementen met lift worden vaak alleen aan senioren verhuurd, wat de relatief lagere reactiegraad verklaart. Ook zijn dit vaak duurdere woningen. Appartementen zonder lift zijn over het algemeen goedkopere woningen, zonder specifieke toewijzingscriteria en daarmee erg in trek.

Reacties op advertenties per woningtype in 2015

Gemeente	Advertenties	Reacties	Reactiegraad 2015	Reactiegraad 2014
Appartement met lift	154	5.902	38	24
Appartement zonder lift	101	11.465	114	96
Eengezinswoning	174	30.928	178	107
Eengezinswoning voor senioren	70	742	11	14
Totaal	499	49.037	98	73

Inschrijftijd en slaagkans

De hogere reactiegraad is een indicator voor de druk op de woningmarkt. Belangrijk is ook de gemiddelde inschrijftijd bij de toewijzing van de woning. Het gaat daarbij om gemiddelden: er zijn woningzoekenden die lang staan ingeschreven, maar niet die hele periode actief op zoek waren naar een nieuwe woning. Er zijn ook woningzoekenden die direct na inschrijving een woning toegewezen kregen via het lotingmodel of 'direct te huur'. Deze modellen zijn dan ook erg geschikt om woningzoekenden met een 'spoedvraag' snel te kunnen helpen. De woningen die met 'directe bemiddeling' of via de 'winkelmodule' zijn verhuurd, zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Hiermee worden bijzondere doelgroepen gehuisvest en de gemiddelde inschrijftijd is dus niet representatief voor reguliere woningzoekenden.

Gemiddelde inschrijftijd bij verhuur 2015

Gemeente	inschrijftijd 2015	inschrijftijd 2014	< 1 jaar 2015	< 1 jaar 2014
Asten	4,5	1,9	52%	69%
Cranendonck	2,6	2,6	31%	26%
Heeze-Leende	4,4	5,4	47%	24%
Helmond	2,5	2,1	31%	36%
Laarbeek	* 4,6	-	25%	-
Someren	4,0	4,1	32%	31%
Totaal	3,3	3,0	33%	33%

* Bij de overgang van woningzoekenden van voorheen Woningstichting Laarbeek naar Wooniezie hebben woningzoekenden extra inschrijftijd (correctiefactor) van 2 jaar gekregen zodat de slagingskansen voor hen gelijk blijven. Dit kan in dit overzicht een vertekend beeld geven.

Woningaanbod

Het woningaanbod bestaat uit twee onderdelen: de bestaande huurwoningen die vrijkomen en opnieuw worden verhuurd. En de woningen die door nieuwbouw aan de woningvoorraad worden toegevoegd en voor het eerst worden verhuurd. 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 periode tot 2012, is de mutatiegraad weer gestegen naar het oude niveau.

In Asten is de mutatiegraad het hoogste door het specifieke bezit aan seniorenwoningen. In Helmond is de mutatiegraad weer op het hogere niveau, doordat de sloopopgave inmiddels is afgerond. De mutatiegraad in Heeze-Leende is weer gedaald na de tijdelijke stijging in 2014 door de oplevering van nieuwbouwwoningen.

Mutaties en mutatiegraad in 2015

Gemeente	Aantal mutaties	Aantal woningen	Mutatiegraad 2015	Mutatiegraad 2014	Mutatiegraad 2013
Asten	32	228	14,0%	9,6%	11,0%
Cranendonck	95	1.457	6,5%	5,3%	7,4%
Heeze-Leende	56	939	6,0%	9,9%	6,7%
Helmond	207	2.054	10,1%	11,1%	7,7%
Laarbeek	140	2.194	6,4%	6,7%	7,8%
Someren	101	1.346	7,5%	5,7%	7,1%
Totaal	631	8.218	7,7%	8,2%	7,5%

Verhuringen

Het aantal verhuringen is hoger dan het aantal mutaties, doordat ook verhuringen van nieuwbouwwoningen meegeteld worden. Onderstaande tabel betreft de verhuur van zelfstandige woonruimte; in 2015 zijn er ook 2 kamers, 2 woonwagens, 3 bedrijfsruimten en 54 parkeerplaatsen verhuurd (waarvan 16 bij nieuwbouw).

Verhuringen zelfstandige woonruimte naar gemeente en (netto) huurprijsklasse in 2015

Gemeente	< € 403	€ 403-577	577-618	618-711	> € 711	Totaal	Aandeel
Asten	5	26	1			32	5%
Cranendonck	10	50	12	23		95	14%
Heeze-Leende	10	29	12	4	1	56	8%
Helmond	20	95	34	45	26	220	33%
Laarbeek	30	54	44	32	2	162	24%
Someren	17	59	16	9		101	15%
Totaal	92	313	119	113	29	666	100%
Aandeel	14%	47%	18%	17%	4%	100%	

In bovenstaande cijfers is niet opgenomen dat 20 geliberaliseerde huurovereenkomsten op verzoek van woCom zijn omgezet naar een huurovereenkomst voor een sociale huurwoning. Deze omzettingen tellen wel mee voor de toewijzingsnorm. De toewijzingsnorm is in 2015 behaald met 96,16%, passend binnen de regels voor Staatssteun. Deze norm schrijft voor dat minimaal 90% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot € 710,68) toegewezen dient te worden aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- Per 1 juli 2015 is deze norm gewijzigd. Van de sociale huurwoningen dient minimaal 80% te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911,-, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950,- en maximaal 10% aan hogere inkomens.

De toewijzingsnorm lijkt vooralsnog geen grote problemen voor woningzoekenden op te leveren. De reactiegraad op duurdere woningen blijft laag; huishoudens met een midden- of hoger inkomen reageren nauwelijks op het aanbod duurdere woningen van woCom.

De nieuwe passendheidsnorm vanaf 1 januari 2016 gaat mogelijk extra inspanning kosten. De norm schrijft voor dat aan 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning tot de aftoppingsgrens verhuurd moet worden en maximaal 5% een duurdere woning mag krijgen. Eind 2015 is een nieuw huurbeleid vastgesteld, om toch voldoende woningen onder deze aftoppingsgrenzen beschikbaar te hebben. Hiermee wordt de slaagkans van woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens niet negatief beïnvloed. De streefhuurprijs is verlaagd naar 65% van de maximale huur in het nieuwe woningwaarderingstelsel. Dit heeft een negatief effect van circa € 9 miljoen op de bedrijfswaarde.

Leegstand en huurderving

Over 2015 bedraagt de totale huurderving 1,16%; een verbetering ten opzichte van 2014 (2,11%). De huurderving als gevolg van frictieleegstand bedroeg 0,59% van het totaal, waarvan 0,27% de frictieleegstand van de dure huurwoningen betreft. De huurderving als gevolg van mutatieonderhoud is 0,03%. De frictie- en mutatieleegstand zijn samen 0,62 %; dit is de leegstand voor het verhuurklaar maken van het totale woningbezit. De derving als gevolg van verkoop bedraagt 0,32%.

4.4 Volkshuisvestelijke prioriteit: Urgente doelgroepen

Bijzondere doelgroepen

WoCom huisvest zowel reguliere woningzoekenden, starters en doorstromers als bijzondere doelgroepen. Dit zijn mensen met een bijzondere woonvraag of gecombineerde woonzorg-vraag en mensen met een (wettelijke) voorrangspositie. Een deel van deze huisvesting vindt plaats in bijzondere woonvormen, zoals intramurale en extramurale vormen van beschermd of beschermd wonen.

Woningen en woongelegenheden naar zorggeschiktheid 2015

	Asten	Cranendonck	Heeze-Leende	Helmond	Laarbeek	Someren	Totaal
Geschikt	44%	19%	19%	36%	27%	26%	27%
Verzorgd	52%	6%	9%	1%	4%	6%	6%
Nultreden	95%	25%	29%	38%	37%	32%	35%

Er worden ook 'reguliere' woningen aan bijzondere doelgroepen verhuurd. Door extramuralisering neemt de vraag van bijzondere doelgroepen naar reguliere huisvesting met zorg toe. WoCom is met samenwerkingspartners in gesprek over (nieuwe) mogelijkheden van huisvesting met zorg of begeleiding.

- Er zijn 19 reguliere woningen verhuurd met een 'driepartijenovereenkomst', waarbij met de huurovereenkomst ook een zorg- of begeleidingsovereenkomst met een zorginstelling wordt gesloten.
- Met Os Toes is gesproken over de mogelijkheid van een kleinschalige voorziening voor dementerende ouderen in Budel in een nieuwbouwproject of in bestaande woningen.
- In Cranendonck en Heeze-Leende lopen gesprekken met de gemeente over de toeleiding naar Wmo-woningen, wat moet resulteren in een nieuw Wmo-convenant.
- In Helmond is een tweede kandidaat in het kader van Housing First gehuisvest.

Housing First

In 2014 zijn we begonnen met het project Housing First. Samen met de andere Helmondse corporaties hebben we kandidaten gehuisvest die zo goed als dakloos waren, veel begeleiding nodig hebben in hun dagelijkse leven en waar weinig zicht op verbetering was. In 2015 is het project geëvalueerd. Het project wordt voortgezet en woCom heeft nog een kandidaat gehuisvest.

Verhuringen

Verhuur van vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen vindt in Wooniezie in de winkelmodule plaats in Helmond en via directe bemiddeling voor de overige gemeenten. Instellingen krijgen 'sleutels' voor bijzondere doelgroepen of een passend woningaanbod. Met gemeenten zijn afspraken gemaakt over het aandeel van de vrijkomende woningen dat aan bijzondere doelgroepen verhuurd wordt en het aandeel dat beschikbaar is voor reguliere woningzoekenden.

De gemeenten in het stedelijk gebied van de regio Eindhoven hebben op basis van de Huisvestingswet 2015 een urgentiecommissie ingesteld. Deze commissie beoordeelt vanaf 1 januari 2016 de urgentieverzoeken van woningzoekenden uit dit gebied. Ook Helmond valt hieronder. Dit geldt niet voor de andere gemeenten waar woCom bezit heeft.

Vergunninghouders

De vraag naar woningen voor vergunninghouders (vluchtelingen met een verblijfstatus) neemt sterk toe. WoCom is met de zes gemeenten in het werkgebied in gesprek over de mogelijkheden van het huisvesten van vergunninghouders zoals bijvoorbeeld kamergewijs verhuren. Doelstelling is de gemeentelijke taakstelling zoveel mogelijk gezamenlijk in te vullen, zonder negatief effect op de wachttijden voor reguliere woningzoekenden. In 2015 hebben we in alle gemeenten de taakstelling (nagenoeg) gehaald.

Totaal aantal verhuringen aan bijzondere doelgroepen 2015 (incl. vergunninghouders)

	Asten	Cranen- donck	Heeze- Leende	Helmond	Laarbeek *	Someren	Totaal
Directe bemiddeling	5	18	14	9	23	21	90
Winkelmodel	0	0	0	18	0	0	18
Totaal	5	18	14	27	23	21	108
Aantal verhuringen	32	95	56	220	162	101	666
Aandeel verhuur	16%	19%	25%	12%	14%	21%	16%

* De woningen in de gemeente Laarbeek worden vanaf 1 juli 2015 via Wooniezie (incl. directe bemiddeling) verhuurd. In de gegevens zijn ook de directe bemiddelingen opgenomen van het oude woonruimteverdeelsysteem.

4.5 Volkshuisvestelijke prioriteit: Betaalbaarheid

WoCom garandeert voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- per jaar (prijsspeil 1-1-2015). Maar liefst 98% van de huurwoningen heeft een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 710,68, 88% een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor drie- of meer personen (€ 618,24) en 79% een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor een- en tweepersoons huishoudens (€ 576,87).

Percentage en aantal woningen naar gemeente en (netto)huurprijsklasse, 31 december 2015

Gemeente	< € 403	€ 403-577	577-618	618-711	> € 711	Totaal	Aandeel
Asten	40	169	9	9	1	228	3%
Cranendonck	150	1.034	119	146	8	1.457	18%
Heeze-Leende	132	618	104	75	10	939	11%
Helmond	290	1.294	166	191	113	2.054	25%
Laarbeek	327	1.319	248	236	64	2.194	27%
Someren	150	952	131	104	9	1.346	16%
Totaal	1.089	5.386	777	761	205	8.218	100%
Aandeel	13%	66%	9%	9%	2%	100%	

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

Huurverhoging

De minister kondigde eerder aan om de methodiek voor de jaarlijkse huurverhoging vanaf 2015 te wijzigen van inkomensafhankelijke huurverhoging in huursombenadering. Dit is echter een jaar uitgesteld tot 2016. Voor de huurverhoging van 2015 was het -net als voorgaande jaren- mogelijk om

een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. In de zomer van 2015 kwamen Aedes en de Woonbond met een sociaal huurakkoord om betaalbaarheid van huurwoningen te borgen met afspraken over een gemiddelde huursomstijging en huurverhogingen voor verschillende doelgroepen.

De basishuurverhoging voor 2015 was maximaal gelijk aan de inflatie (1,0%) + 1,5% = 2,5%.

Daarnaast is een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk van 0,5% extra voor middeninkomens (€ 34.229 - € 43.786) en 2,5% voor hogere inkomens (vanaf € 43.786,-). Het betreft het huishoudinkomen van 2013 voor de huurders die op 1 juli 2015 in de woning wonen.

WoCom heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging. In overleg met de huurdersbelangenorganisaties is gekozen voor een verdeling naar inkomen én huidige huurprijsklasse. De huurverhoging voor huurders met een laag inkomen varieert daarmee van 1,0% tot 1,5%, voor middeninkomens van 1,0% tot 2,5% en voor hoge inkomens is deze 5,0%. Huurders van zorgwoningen, kamers en woonwagens ontvangen dezelfde huurderverhoging als de lage inkomensgroep. Huurders van geliberaliseerde woningen en zakelijke huurders hebben een afwijkende huurverhoging.

Van de huurders had 10% een middeninkomen en 11% een hoger inkomen. Er zijn 14% minder huurders met een hoog inkomen dan vorig jaar. Er zijn meer huurders met een onbekend inkomen (9%) bij de Belastingdienst. De gemiddelde huurverhoging voor de woningen bedroeg per 1 juli 2015 1,9%. Dit is 0,4% onder de begroting van 2,3%. Dit komt deels door de aandacht voor betaalbaarheid van lage én middeninkomens op advies van de huurdersbelangenorganisaties en het lagere aandeel hoge inkomens. Het effect op de bedrijfswaarde is circa 1,4 miljoen. De effecten op de ratio's zijn beperkt. Deze overschrijden geen grenswaarden als gevolg van de lagere huurverhoging en bedrijfswaarde. Hierdoor kon de voorgestelde lagere huurverhoging toch doorgevoerd worden.

Huurincasso

In 2015 is het team Incasso met 0,5 fte versterkt om zo snel mogelijk actie te kunnen ondernemen bij beginnende huurachterstanden. Naast het persoonlijke contact tussen huurders en medewerkers van woCom, zijn er goede afspraken gemaakt met partners (maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, etc.) om gezamenlijk de problematiek aan te pakken. De incassoprocedure en werkwijze zijn eind 2015 vastgesteld en geïmplementeerd in de organisatie.

Het percentage achterstand bedroeg in 2015 gemiddeld 1,03% voor zittende huurders. Dit is inclusief de huurders waarmee betalingsregelingen zijn afgesloten en de vorderingen die uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder. In 2015 is 42 maal vonnis gehaald bij de rechter en ontruiming aangezegd wegens huurachterstand; in 20 gevallen is de woning daadwerkelijk ontruimd. In de andere gevallen is toch tot een oplossing gekomen (11 maal volledige betaling, 3 maal vrijwillige huuropzegging) of moet het vonnis nog uitgevoerd worden. Opvallend is dat van de 20 daadwerkelijke uitzettingen het 11 maal alleenstaande mannen tussen 30 en 50 jaar betreft.

4.6 Volkshuisvestelijke prioriteit: Kwaliteit en duurzaamheid

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.
- 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 meerdere 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 2015

Gemeente	Begroting 2015	Realisatie 2015	Verschil	Afwijking begroting
Dagelijks onderhoud	3.014	2.592	422	14%
Planmatig onderhoud	8.524	8.216	308	4%
Totaal	11.538	10.808	730	6%

bedragen x € 1.000

Bij de onderhoudswerkzaamheden is er bijzondere aandacht voor veiligheid en duurzaamheid. De komende jaren gaat daarbij speciale aandacht naar de thema's asbestsanering, dakveiligheid en beperking van energielasten voor huurders.

Duurzaamheid en energielabels

Het energielabel is vanaf 1 januari 2015 wettelijk gewijzigd. De rekenmethodiek van het energielabel verandert en de indeling in letters (A t/m F) verdwijnt en wordt vervangen door een cijfer. Door de nieuwe rekenmethodiek is de energie-index niet goed vergelijkbaar met de index van de jaren ervoor (1,45). De verschuiving van de energie-index pakt zowel positief als negatief uit, zonder dat er iets in de woning wijzigt.

De woningportefeuille van woCom heeft in 2015 een gemiddelde energie-index van 1,77 op basis van 'het nader voorschrift' per 1 januari 2015. Door deze nieuwe berekeningsmethodiek is de energie-index niet meer vergelijkbaar met eerdere jaren. Daarnaast ontbreken de gegevens van ca. 500 woCom-woningen in de landelijke cijfers van Sheare. Landelijk is de gemiddelde energie-index van de 1,3 miljoen opgevoerde corporatiewoningen 1,85. De gemiddelde energie-index van woCom is vergelijkbaar met het energielabel C. Van de zelfstandige woningen van woCom heeft 60% een groen label van C of hoger (in de methodiek van 2014 was dit nog 79%).

Asbest

In 2015 hebben we alle bewoners (van voormalig woCom-bezit in woningen van voor 1994) geïnformeerd over de eventuele aanwezigheid van gebouwgebonden asbest in hun woning. Dit naar aanleiding van de asbestinventarisatie die in 2014 heeft plaatsgevonden. Bewoners waar geen gebouwgebonden asbest is aangetroffen, zijn hierover per brief geïnformeerd. De bewoners waar dit wel is aangetroffen, hebben een Asbest Meterkastkaart ontvangen waarop is aangegeven welke elementen asbesthoudend zijn. Alle bewoners hebben een folder ontvangen over hoe om te gaan met asbest. Op onze website is de nodige informatie te vinden over asbest.

Vanuit de regelgeving en het asbestbeleid van woCom worden alle asbesthoudende daken voor 2024 verwijderd; deze zijn inmiddels opgenomen in de MJOB. De woningen in Laarbeek worden in 2016 op asbest geïnventariseerd. Hierna worden ook deze bewoners geïnformeerd over de aanwezigheid van gebouwgebonden asbest in de woning.

Dakveiligheid

Voor het werken op daken / op hoogte is beleid opgesteld met als afgeleide een protocol en een procedure. Met dit protocol willen we onze medewerkers en aannemers informeren over de veiligheidsvoorzieningen die op daken aanwezig (kunnen) zijn voor werkzaamheden en hoe deze te gebruiken. Eind 2015 is een aanvang gemaakt met het opstellen van risico-inventarisaties en evaluaties (RI&E's) van (platte) daken. In deze RI&E's wordt ingegaan op de aanwezigheid en staat van aanwezige valbeveiligingssystemen en de minimaal aan te brengen permanente veiligheidsvoorzieningen. Bij werkzaamheden op daken waar geen beveiligingssystemen zijn aangebracht, worden incidentele voorzieningen getroffen. Dit wordt in 2016 verder uitgerold. In 2015 zijn bij 329 woningen en 29 garages de bitumineuze daken van garages en bergingen vernieuwd, waarbij het veilig uitvoeren van de werkzaamheden dus van belang was.

Dagelijks onderhoud

Voor het dagelijks onderhoud is in 2015 gekozen voor uitbesteding aan aannemers op basis van een vast bedrag per woning voor de reparatieverzoeken en een prijzenboek voor mutatieonderhoud. Vanaf 2016 wordt dit voor alle woningen van woCom gehanteerd. Per geografisch gebied (wijktafel) zijn in 2015 gelijke afspraken over het bedrag per woning en het prijzenboek gemaakt met aannemers. De prestaties van de aannemers in de 4 rayons worden in 2016 gemeten aan de hand van prestatieafspraken. Daarbij wordt niet alleen op 'technische' aspecten gemeten, ook de termijn van de afspraak voor reparatie, de snelheid van het uitvoeren van de reparatie en vooral de tevredenheid van de klant zijn belangrijke indicatoren. Eind 2016 evalueert de wijktafel de prestatieafspraken en daarmee de verlenging van het contract met de betreffende aannemer.

Er zijn 9.053 reparatieverzoeken bij woCom gemeld. Daarnaast worden reparatieverzoeken rechtstreeks bij de aannemers gemeld, zoals cv-storingen en glasschade. In Laarbeek worden meer reparatieverzoeken direct bij de aannemer gemeld vanuit afspraken uit het verleden.

In 2015 is een grote slag geslagen door de onderhoudscontracten met aannemers samen te voegen (organisatorische fusie), te herijken (actualisatie) of opnieuw in de markt te zetten. Dit heeft geresulteerd in minder contractpartijen, gunstigere tariefafspraken en scherpere voorwaarden naar de leveranciers.

In 2015 is besloten het beheer van collectieve warmte (en koude) installaties uit te besteden, mede door de technische complexiteit van WKO-installaties en de invoering van de Warmtewet. Huurders kunnen dan voor hun verzoeken, vragen en klachten over de levering en afrekening bij één portaal terecht. In 2015 hebben we de voorbereiding en communicatie afgerond om per 1 januari 2016 het beheer over te kunnen dragen.

Uitgaven reparatieverzoeken en dagelijks onderhoud in 2015

Gemeente	Reparatie uitgaven	Mutatie onderhoud	Glas- en rioolfonds	Dagelijks onderhoud	Gemiddelde per woning
Asten	120	9	12	141	425
Cranendonck	241	134	8	383	261
Heeze-Leende	313	39	10	362	349
Helmond	406	100	47	552	262
Laarbeek	587	114	50	751	340
Someren	275	89	39	403	263
Totaal	1.943	484	165	2.592	299

bedragen x € 1.000 met uitzondering van 'gemiddelde uitgave'

Onderhoudsprojecten

WoCom voert jaarlijks planmatig onderhoud uit aan woningen en overige panden die zij in haar bezit heeft. Soms worden onderhoudswerkzaamheden gecombineerd met grotere projecten. Vaak worden eerder genoemde maatregelen, zoals het verwijderen van asbest en het verbeteren van de energie-index, gecombineerd met geplande onderhoudsprojecten. Een greep uit de projecten in 2015:

- In 2015 is in Someren (Dilmanshof) en Someren-Eind (Leemskuilen) bij 30 woningen groot onderhoud uitgevoerd. Hier zijn o.a. de kozijnen vervangen, asbestdaken gesaneerd, gevelbetimmering vervangen van de trapopgangen en badkamer, toilet en keuken compleet gerenoveerd.
- Verder is bij 38 woningen in Heeze, Leende en Maarheeze en 28 woningen in Helmond een binnenrenovatie uitgevoerd door complete vervanging van badkamer en keuken.
- Binnenrenovatie 5 woningen Lindenlaan, 9 woningen Oude Bemmerstraat en 9 woningen Schoolstraat Beek en Donk, door vervanging van badkamer, keuken, toilet en verbetering van de energie-index.
- Groot onderhoud aan 41 woningen Opstal in Aarle-Rixtel en 23 woningen De Wieken in Lieshout, het vervangen van keuken, badkamer, toiletruimten, kozijnen, dakramen, schilderwerk en onderhoud aan het dak.
- Bij 56 woningen in Heeze en 20 woningen in Budel-Dorplein is de scheurvorming van het gevelmetselwerk hersteld en bij 2 woningen in Sterksel het voegwerk in de buitengevels.
- Bij een appartementencomplex in Heeze (voormalige huishoudschool) is de zinken goot vervangen.
- Bij twee complexen in Heeze en Budel-Dorplein (totaal 20 woningen) zijn de asbest golfplaten gesaneerd.
- Bij 23 woningen in Helmond zijn de kozijnen beneden vervangen door kunststof kozijnen en is isolatieglas geplaatst op de verdieping.
- Bij 159 woningen verspreid over Astén, Cranendonck, Heeze-Leende, Helmond en Someren zijn de keukenblokken vervangen.
- Bij een appartementencomplex in Helmond is de algemene verlichting vervangen door energiebesparende LED-verlichting.

Na uitvoering van een groot onderhoudsproject wordt de bewoners gevraagd of zij tevreden zijn over het project en de aanpak. In 2015 is vooral de tevredenheid in Laarbeek gemeten; dit wordt uitgebreid naar het hele werkgebied. Bewoners waren vooral positief over de vroegtijdige informatie

en betrokkenheid, de mogelijkheid van eigen inbreng, duidelijke informatie en het nakomen van afspraken. Zij gaven cijfers van 7,5 tot 9,4.

Deelname aan het experiment 'Klushuur'

In 2015 heeft woCom zich aangemeld voor het experiment Klushuur. Aan dit experiment doen 9 corporaties mee en het wordt begeleid door Platform 31. WoCom heeft aan dit experiment een extra dimensie gegeven door gelijktijdig het experiment met een werkgroep van huurders aan te gaan. Er hebben zich 29 geïnteresseerden aangemeld na een oproep via een advertentie. Hieruit is een werkgroep samengesteld die bestaat uit 4 huurders en 1 koper. De leden zijn een afspiegeling van alle kernen waar woCom woningen heeft. In drie bijeenkomsten zijn de ideeën verder uitgewerkt. Medio 2016 komt deze werkgroep, onder leiding van de Consulent Projecten & Participatie, met een concreet voorstel.

4.7 Volkshuisvestelijke prioriteit: Wonen, zorg en leefbaarheid

Door de veranderingen in de Wmo krijgen we vaker te maken met huurders die een andere woonvraag hebben, vaak gecombineerd met een zorgvraag. Steeds vaker komt de vraag naar aanpassingen aan de woning om er langer in te kunnen blijven wonen. Ook komen er meer vragen vanuit (zorg)instellingen naar woonruimte voor bewoners met psychiatrische problematiek of woningen voor cliënten met woonbegeleiding. Vroeger werd met een beperkt aantal zorgaanbieders afspraken gemaakt, nu is er een veelvoud van aanbieders. In 2015 heeft goede afstemming met de verschillende aanbieders en gemeenten plaatsgevonden. Dit wordt in 2016 verder uitgebreid. Door de grotere vraag naar woningen voor vergunninghouders maken huurders én woningzoekenden zich zorgen over de wachttijd voor huurwoningen. Ook hebben zij zorgen over de wijkopbouw en de invloed op de leefbaarheid.

Sociaal beheer

Meldingen op het gebied van 'sociaal beheer' en overlast van huurders, omwonenden als van medewerkers van woCom waren geregistreerd. De meeste meldingen van overlast hebben betrekking op geluidsoverlast (60), overlast van burenen/omwonenden (56) en last van de tuin van de burenen (28). De meldingen over woonfraude hebben betrekking op onderhuur en overbewoning. Deze signalen komen ook vaak van de gemeente. Vaak volgt een gezamenlijk huisbezoek van een medewerker van woCom en een Buitengewoon Opsporings Ambtenaar of een ambtenaar van de afdeling bevolking. Twee huurders hebben vrijwillig de huur opgezegd na constatering van woonfraude.

Sociale meldingen in 2015

Gemeente	Overlast	Woonfraude	Totaal 2015	Gereed 2015	Woningen	Relatief
Asten	5	1	6	83%	228	3%
Cranendonck	15	0	15	80%	1.457	1%
Heeze-Leende	10	0	10	90%	939	1%
Helmond	144	21	165	52%	2.054	8%
Laarbeek	40	3	43	84%	2.194	2%
Someren	31	19	50	94%	1.346	4%
Totaal	245	44	289	67%	8.218	4%

Leefbaarheidsactiviteiten

Wij investeren in leefbaarheidsactiviteiten in de kernen. Initiatieven hiertoe worden soms door huurders aangedragen, soms door plaatselijke welzijnsinstellingen en/of gemeenten, maar ook door de leefbaarheidsconsulenten zelf.

Leefbaarheidsprojecten

WoCom investeerde in 2015 € 200.000 in leefbaarheidsprojecten (in 2014 was dat € 247.000). Dit zijn 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.

Uitgaven leefbaarheid in 2015

Gemeente	Uitgaven	Woongelegenheden	Gemiddelde per vhe
Asten	3.000	332	9
Cranendonck	29.000	1.468	20
Heeze-Leende	15.000	1.039	14
Helmond	51.000	2.104	24
Laarbeek	66.000	2.208	30
Someren	36.000	1.530	24
Totaal	200.000	8.681	23

5. Klantperspectief

5.1 Doel 2015: Participatie

Er is in samenwerking met de huurdersbelangenorganisaties een beleidskader voor participatie vastgesteld. De beleidsagenda van integratie en vernieuwing van processen en procedures die de klant raken, is met de huurdersbelangenorganisaties vastgesteld en afgehandeld. Met hen is invulling gegeven aan klantgerichtheid en kwaliteit van dienstverlening.



Er is in samenwerking met de huurdersbelangenorganisaties een beleidskader voor participatie opgesteld. WoCom zoekt in 2015 en 2016 met de bestaande organisaties en andere geïnteresseerde huurders naar nieuwe, eigentijdse samenwerkingsvormen.



De beleidsintegratie heeft plaatsgevonden. Met de huurdersbelangenorganisaties wordt bepaald welke onderwerpen in 2015 aan de orde komen.



Positief advies over de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2015.



gerealiseerd



in uitvoering of vertraagd



niet gerealiseerd of heroverwogen

Overleg met huurdersbelangenorganisaties

Sinds 1 januari 2015 heeft woCom drie huurdersbelangenorganisaties: Huurdersbelangenvereniging De Vaart voor Helmond, Bewonersraad Laarbeek (BRL) voor Laarbeek en Bewonersraad De Pan voor Asten, Someren, Heeze-Leende en Cranendonck. Met de drie organisaties wordt afzonderlijk overleg gevoerd over lokale aangelegenheden. Op centraal niveau wordt gesproken met de Bewonerskoepel, bestaande uit 2 vertegenwoordigers van De Vaart, 2 vertegenwoordigers van De Pan en Bewonersraad Laarbeek. De BRL heeft formeel geen zitting in de Bewonerskoepel, maar neemt wel deel aan de overleggen. Punten die jaarlijks terugkomen op de agenda zijn: de jaarlijkse huurverhoging, het jaarverslag en de begroting. Daarnaast worden diverse actuele onderwerpen besproken. Ook worden de meeste adviezen aan woCom gezamenlijk opgesteld door de Bewonerskoepel en BRL.

Onderwerpen in 2015

Gespreksonderwerp/ adviesaanvraag/ instemmingsverzoek	Resultaat
Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging 2015	Positief advies
Adviesaanvraag jaarverslagen 2015	Positief advies
Adviesaanvraag hoofdlijnen huurbeleid	Positief advies (2016)
Adviesaanvraag huurverhoging 2015	Positief advies
Adviesaanvraag inkomenscriteria 2016	Positief advies
Instemmingsverzoek geschillencommissie	Positief advies
Adviesaanvraag jaarplan en begroting 2015	Positief advies
Adviesaanvraag jaarplan en begroting 2016	Positief advies

In het najaar van 2015 kondigde de meerderheid van het bestuur van De Vaart aan dat ze per 1 januari 2016 hun functie neer wilde leggen. Na jarenlange inzet en alle aanstaande veranderingen door nieuwe wetgeving, besloten zij het stokje over te geven aan een nieuw generatie bestuur. Een wervingsronde onder huurders in Helmond was erg succesvol; een twintigtal huurders reageerde op

de oproep. Hier bleven ongeveer 10 serieuze nieuwe aspirant-bestuursleden van over. Met hen is een kennis- en scholingstraject afgesproken. Het streven is om in 2016 een nieuw bestuur te vormen.

Traject om te komen tot een nieuw Beleidskader Participatie

In het voorjaar van 2015 zijn we samen met de drie huurdersbelangenorganisaties en individuele huurders gestart met gesprekken en bijeenkomsten om te komen tot een nieuw beleidskader Participatie. In dit beleidskader leggen we vast hoe we de participatie van onze huurders vorm willen geven. Participatie die past bij:

- het nieuwe woCom, waarbij de klant centraal staat;
- het grote werkgebied van de 6 gemeenten waarin wij werkzaam zijn;
- de veranderende regelgeving;
- de veranderende maatschappij (bijvoorbeeld door meer inzet voor kortdurende projecten in plaats van je ergens voor langere tijd aan te verbinden).

In het najaar vond een druk bezochte bijeenkomst plaats in het Annatheater in Helmond. Na een algemene inleiding en voorbeelden van andere huurdersbelangenorganisaties, gingen de aanwezigen in gesprek over de mogelijkheden en wensen voor participatie bij woCom. In 2016 zijn er vervolgbijeenkomsten gepland, waarna we in gezamenlijk overleg met huurdersbelangenorganisaties en huurders tot een nieuw beleidskader komen. Dit moet in het najaar van 2016 resulteren in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de raden.

Klantenpanel

Het klantenpanel van woCom bestond eind 2015 uit ruim 900 huurders. Ze worden enkele keren per jaar gevraagd deel te nemen aan een digitaal onderzoek. In 2015 is 1 klantenpanelonderzoek uitgevoerd. Onderwerp was onze informatievoorziening (de huurdersuitgave Bij Buurten en de website): hoe vinden huurders dat ze door woCom worden geïnformeerd over allerlei onderwerpen. Aan dit onderzoek namen 376 huurders deel. We verwachten de rapportage in februari 2016.

Procesgroep beleidsharmonisatie

Voorafgaand aan de fusie hebben we met de huurdersbelangenorganisaties afspraken gemaakt over hun invloed tijdens dit traject. Een van die afspraken betrof hun betrokkenheid bij de harmonisatie van beleid, overeenkomsten en regelingen van de twee corporaties. Hiertoe werd in oktober 2014 de procesgroep beleidsharmonisatie geformeerd. Vertegenwoordigers van de drie huurdersbelangenorganisaties en medewerkers van woCom maakten met elkaar, in goed onderling overleg, afspraken over de klachtenprocedure, huurcontract en algemene voorwaarden, huurincassoprocedure, glas- en gotenfonds, beleid rond zelf aangebrachte voorzieningen, woonruimteverdelingsbeleid en -systeem en het meten van de kwaliteit van dienstverlening. Dit traject liep tot juni 2015. De huurdersbelangenorganisaties zijn hierbij ondersteund door de Nederlandse Woonbond.

5.2 Doel 2015: Dienstverlening

De dienstverlening aan de klant is verbeterd door de inzet van ICT en online-communicatie waar mogelijk en persoonlijke aandacht waar nodig. De (optimale dienstverlening aan de) klant is het uitgangspunt voor de primaire processen.

- ☒ De kwaliteit van de dienstverlening blijft minimaal gelijk conform de afspraken met de huurdersbelangenorganisaties. In het voorjaar van 2015 vond een nulmeting plaats.
- ☒ Het klantportaal 'mijn woCom' is een belangrijk kanaal in de digitale dienstverlening naar huurders. Dit is uitgebreid naar huurders in Laarbeek.
- ☒ Bekendheid van de naam woCom en bijbehorende huisstijl in Laarbeek.

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

Stuurgroep kwaliteitszorg

In april is de stuurgroep kwaliteitszorg van start gegaan. Hiermee is er organisatiebreed gerichte aandacht voor het proces van leren en verbeteren. De stuurgroep heeft tot doel de integrale kwaliteit van de bedrijfsvoering te optimaliseren. De stuurgroep vergadert maandelijks en is samengesteld uit de managers wonen, bedrijfsvoering, vastgoedbeheer en vastgoedontwikkeling. De adviseur Kwaliteit verzorgt het secretariaat en de coördinatie. Afhankelijk van de agenda worden ter zake kundige collega's uitgenodigd. Vaste agendapunten zijn: de voortgang van de primaire processen, communicatie, monitoring resultaten kwaliteitsmetingen, informatievoorziening/digitalisering, klachtenmanagement, participatie en voortgang werkgroepen.

Kwaliteitsmetingen

WoCom en Woningstichting Laarbeek hadden voor de fusie ieder hun eigen systematiek om de kwaliteit van de dienstverlening te meten. De Laarbeekse huurders werden gemeten door het KWH (telefonische en digitale metingen) en de huurders van woCom door ICSB (digitale metingen). Deze metingen naar de kwaliteit van onze dienstverlening liepen in 2015 nog op dezelfde wijze door. In het najaar is een offertetraject gestart om te komen tot een uniforme meetsystematiek voor woCom.

Het gemiddelde cijfer over 2015 van huurders in de gemeenten Asten, Someren, Helmond, Heeze-Leende en Cranendonck was een ruime 7. Huurders in de gemeente Laarbeek gaven gemiddeld 7,8.

Nulmeting

Voorjaar 2015 lieten we onderzoeksbureau USP een nulmeting uitvoeren naar de kwaliteit van onze dienstverlening. Bij de fusie hadden de huurdersbelangenorganisaties als voorwaarde aangegeven dat deze geen gevolgen mag hebben voor de kwaliteit van de dienstverlening van woCom. De nulmeting was bedoeld om dit te toetsen en de vinger aan de pols te houden. De huurders die aan het onderzoek deelnamen, beoordeelden de dienstverlening van woCom met een 7,4. De woning kreeg een 7,3. Huurders zijn tevreden over zaken als de onderhoudsstaat van de woning, inbraakveiligheid, verlichting in trappenhuis en de entree van wooncomplexen. Ze zijn minder tevreden over de mate waarin de woning is geïsoleerd, de gehorigheid van de woning en de huurprijs in relatie tot de kwaliteit. Het afhandelen van overlastmeldingen en klachten kan beter. De meting wordt in 2016 herhaald. Als blijkt dat de kwaliteit van de dienstverlening achteruit is gegaan, gaan we kijken hoe we die weer op het vereiste peil kunnen brengen.

Huurdersoordeel Aedes Benchmark

In november zijn de resultaten van de Aedes Benchmark Woningcorporaties bekend gemaakt. In de Aedes Benchmark worden de prestaties van 319 woningcorporaties met elkaar vergeleken, o.a. op het gebied van de dienstverlening. Het totale huurdersoordeel voor woCom was een 7,6. Landelijk gaven huurders gemiddeld een 7,4.

Bereikbaarheid

Klanten en relaties kunnen op verschillende manieren contact met ons opnemen: via de website, de mail, het klantenportaal, telefonisch of door een bezoek aan het kantoor in Someren of de spreekuren in Helmond en Laarbeek. In 2015 waren er ruim 40.000 telefoongesprekken, waarbij 83% van de telefoontjes binnen 30 seconden werd opgenomen (het streven is minimaal 80%).

Digitaliseren van het contact met huurders

In onze samenleving worden steeds meer zaken digitaal en online geregeld. Dat gebeurt omdat de technologie het steeds gemakkelijker maakt. Daarmee wordt ook betere dienstverlening aan klanten mogelijk. We willen ook dat onze klanten zelf bepalen wanneer en waar zij diensten afnemen. Tegelijkertijd houden we ruimte voor persoonlijk contact met klanten. Het zogeheten 'click, call, face' stelt ons in staat om klanten snel en eenvoudig van dienst te zijn en tegelijkertijd, voor mensen en situaties die daarom vragen, persoonlijk contact te zoeken. In 2015 zijn daarvoor de twee websites samengevoegd tot één centrale, overzichtelijke website. Deze website gaat in 2016 live; de vormgeving en de inhoud zijn ingrijpend vernieuwd.

Op een beveiligd gedeelte van de website, ons klantportaal 'Mijn woCom', hebben alle huurders de mogelijkheid om hun dienstverlening digitaal te regelen. Bijvoorbeeld het doorgeven van reparaties, eigen gegevens en correspondentie inzien, huur(achterstanden) betalen, of medehuuderschap aanvragen. Het klantportaal is fasegewijs met een PR-campagne onder de aandacht van de huurders gebracht. Op 31 december 2015 heeft ongeveer 20% van de huurders een account aangemaakt. Met 'Mijn woCom' willen we onze huurders nog beter van dienst zijn en de eigen werkprocessen verder vereenvoudigen. In 2016 wil woCom meer digitaal communiceren. Dit is in 2015 voorbereid met het monitoren en communiceren op de social media Facebook en Twitter.

Klantgericht communiceren

Het 'naar binnen halen van de buitenwereld' wordt de komende jaren een belangrijk doel. WoCom is in 2015 opener en transparanter gaan werken. Dit komt onder meer tot uiting in een open houding en communicatie naar onze belanghouders, huurders en de pers. Wij laten zien waar wij voor staan en laten ons daarop ook (publiekelijk) aanspreken en corrigeren. Daartoe hanteren we een open en - steeds vaker - proactieve communicatiestrategie. Daarnaast verspreiden wij geprinte nieuwsbrieven, om bewoners te informeren over en te betrekken bij bijvoorbeeld nieuwbouwprojecten en wijkvernieuwing. In 2016 starten we met de eerste digitale nieuwsbrief.

Alle medewerkers vertegenwoordigen met elkaar woCom. Dat betekent dat iedereen zelfstandig communiceert en de juiste kernboodschap uitdraagt. In 2015 hebben we een nieuwe en uniforme communicatiestijl ontwikkeld. Een stijl die uitstraalt wie we zijn bij woCom en waar we voor staan: een maatschappelijk verankerde organisatie, klantgericht en efficiënt. Eind 2015 trairden we enkele medewerkers tot schrijfcoach en in 2016 krijgen alle medewerkers een schrijftaining.



Voel je thuis

Onze slogan 'Voel je thuis' 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. 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. Om de nieuwe (fusie)organisatie krachtig neer te zetten, zijn in 2015 alle huisstijldragers aangepast. In 2016 krijgen ook de bedrijfswagens een herkenbare uitstraling.

De meer persoonlijke communicatielijn van 'Bij Buurten' met de huurders werd ook dit jaar voortgezet. Zowel de krant 'Bij Buurten', die drie keer verscheen, als de website worden gevuld met de persoonlijke inbreng van 'buurtredacteurs'. Dit zijn huurders die op vrijwillige basis samen met team Communicatie de redactie vormen.

6. Organisatie perspectief

6.1 Doel 2015: Organisatorische fusie

De organisatorische fusie wordt, na de juridische fusie per 1 januari, in de eerste helft van 2015 afgerond. Dit omvat onder andere de plaatsing van medewerkers in hun nieuwe functies en integratie van werkprocessen en beleid.

- ☒ De plaatsingsprocedure van medewerkers in hun (nieuwe) functie is afgerond.
- ☒ De integratie van de IT-infrastructuur van WSL en woCom.
- ☒ De processen worden geïntegreerd opnieuw beschreven vanuit het klantperspectief en het dienstverleningsconcept met aandacht voor horizontale samenwerking tussen afdelingen en efficiency.
- ☒ De HRM-cyclus is opnieuw beschreven en geïmplementeerd, met aandacht voor het professionaliseren van medewerkers op vakbekwaamheid, klantgerichtheid, communicatie, en samenwerking.

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

Organisatorische fusie

Na de juridische fusie per 1 januari 2015, volgde in juni 2015 de organisatorische fusie. Het organisatie- en formatieplan is eind 2014 opgesteld en gecommuniceerd en januari 2015 gaf de ondernemingsraad een positief advies. De organisatiestructuur is gewijzigd en wijkt duidelijk af van die van de voormalige fusiecorporaties. De maanden, voorafgaand aan de organisatorische fusie, werden gebruikt voor het opstellen van functieomschrijvingen en het voeren van belangstellings- en plaatsingsgesprekken. Op 1 juni vond de organisatorische fusie plaats. Alle medewerkers startten in hun nieuwe functie vanuit het kantoor in Someren.

Formatieoverzicht 31 december 2015

Afdeling	In dienst	Inhuur	Formatie
Directie	2,0	0,0	2,0
Wonen	22,8	3,8	26,6
Vastgoedbeheer	15,2	0,7	15,9
Bedrijfsvoering	21,4	1,0	22,4
Vastgoedontwikkeling	6,0	0,0	6,0
Totaal	67,5	5,4	72,9

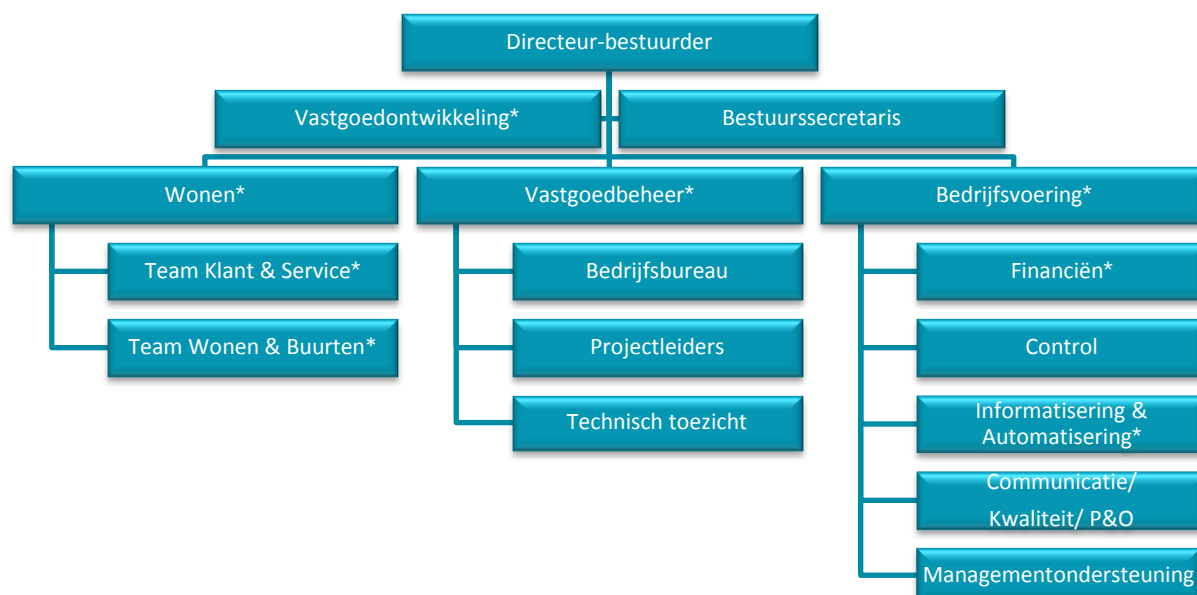
Vanwege de fusie traden 19 medewerkers van Woningstichting Laarbeek formeel bij woCom in dienst. Deze zijn niet meegenomen in onderstaand overzicht van reguliere mutaties.

Medewerkers per 31 december 2015

	In dienst	Inhuur	In dienst	Uit dienst
WoCom 2015	79	5	8*	10*

*waarvan 3 vakantiemedewerkers

Organisatiestructuur woCom 2015



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

Ziekteverzuim en opleidingen 2015

	2015	2014	2013
Ziekteverzuim	4,18%	6,62%	3,92%
Verzuimfrequentie*	1,09	1,00	1,09
Opleidingsbudget	€ 137.000		
Aandeel salariskosten	4,2%	2,6%	3,2%

* gewogen gemiddelde van het aantal ziekmeldingen gedeeld door het aantal werkbare dagen

Processen

De bedrijfscultuur is gericht op procesmanagement en horizontale samenwerking. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het beheersen en verbeteren van bedrijfsprocessen en het bevorderen van de samenwerking dwars door de (verticale) afdelingsstructuur heen werkt. De echte vraag van de klant staat centraal in de primaire klantprocessen (verhuren, beheren, transformeren) van woCom. Deze zijn zoveel mogelijk 'van buiten naar binnen' ingericht. Het optimaal beheersen en continu verbeteren van de primaire processen zijn het vertrekpunt. In 2015 zijn de primaire processen opnieuw beschreven.

Ondernemingsraad

Bij de fusie tussen woCom en Woningstichting Laarbeek is afgesproken dat alle leden van de beide ondernemingsraden in 2015 samen de nieuwe ondernemingsraad vormen. Hiermee bleef alle aanwezige kennis van het fusietraject binnen de OR aanwezig. Afgesproken werd om voor 1 januari 2016 verkiezingen te houden om zo alle medewerkers van woCom de mogelijkheid te bieden zich kandidaat te stellen voor de OR. De OR bestond in 2015 uit 7 leden: 3 vanuit voormalig Woningstichting Laarbeek en 4 vanuit voormalig woCom. Eind 2015 is volgens afspraak een OR-verkiezing uitgeschreven. Doordat enkele leden zijn gestopt, kwam de OR, mede door de kandidaatstelling van een nieuw lid, via natuurlijk verloop uit op 5 leden. Hierdoor verviel de

verkiezing. De voltallige ondernemingsraad heeft de Landelijke OR-dag bezocht. Ook is deelgenomen aan het OR-platform van de FNV en zijn kaderbijeenkomsten van de vakbonden bezocht.

Advies- en instemmingsaanvragen 2015

Gespreksonderwerp/adviesaanvraag/instemmingsverzoek	Resultaat
Adviesaanvraag functieboek	Positief advies
Adviesaanvraag regeling bedrijfswagens	Positief advies
Adviesaanvraag herbenoeming lid RvC	Positief advies
Instemmingsverzoek collectieve vrije dag voor PV-uitstapje	Ingestemd
Instemmingsverzoek/adviesaanvraag harmonisatie secundaire arbeidsvoorwaarden	Ingestemd/ Positief advies*
Instemmingsverzoek integriteitscode en klokkenluiderregeling	Ingestemd
Instemmingsverzoek regeling flexibel werken en arbeidstijden	Ingestemd
Jaarplan en begroting 2016	Positieve reactie
Reglement ondernemingsraad woCom	Opgesteld

* Bij sommige regelingen is op hoofdlijn ingestemd en wordt de nadere uitwerking nog voorgelegd.

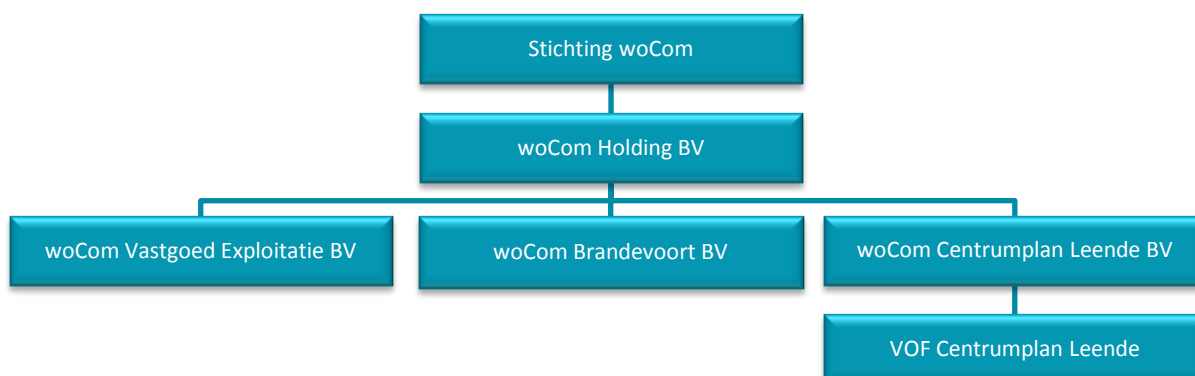
Overleg, vergaderingen en achterbanraadpleging 2015

Overleggen	Aantal
Overlegvergadering directeur-bestuurder en OR	5
Overlegvergadering directeur-bestuurder en OR met RvC	2
OR-overleggen	35
Overleg met extern adviseur over profielschets directeur-bestuurder	1
Achterbanraadpleging	2

Nevenstructuur

Er hebben zich in 2015 geen wijzigingen voorgedaan in de nevenstructuur.

Nevenstructuur woCom 2015



6.2 Doel 2015: Kwaliteit

Er is een kwaliteitsplan opgesteld voor een bedrijfsbrede kwaliteitszorgmethodiek om te leren en verbeteren. Daarbij wordt een keuze gemaakt voor de wijze waarop de totale kwaliteit wordt gemeten, inclusief de kwaliteit van dienstverlening.

-  Er is een bedrijfsbreed kwaliteitsplan opgesteld, inclusief een keuze voor meetinstrumenten.
-  Procesmanagement is geïmplementeerd om de horizontale samenwerking tussen disciplines in de dienstverlening (processen) en beleidsontwikkeling (wijktafels) te bevorderen.
-  De implementatie van de gewenste organisatiecultuur is gestart door continue aandacht voor managementstijl, leiderschap, eigen verantwoordelijkheid, integriteit en samenwerking. WoCom is bij één geschillencommissie aangesloten. Daarbij wordt uitdrukkelijk de
-  samenwerking met andere corporaties gezocht voor efficiency, kwaliteit van de commissie en kostenbesparing. Dit vindt volgens planning per 1 maart 2016 plaats.
-  Het standaard Programma van Eisen voor de verschillende woningtypen is geactualiseerd en wordt verder uitgewerkt in een digitaal Bouw Informatie Model (BIM).

 gerealiseerd  in uitvoering of vertraagd  niet gerealiseerd of heroverwogen

Horizontale sturing en samenwerking

Belangrijker dan de eerdergenoemde afdelingenstructuur is de horizontale samenwerking in processen. Deze processen lopen dwars door alle afdelingen heen. Per proces is één teamleider of manager eindverantwoordelijk. De leidinggevende is daarmee verantwoordelijk voor de inhoudelijke doelen die gerealiseerd moeten worden (het 'wat') en de wijze waarop dat gebeurt in de horizontale samenwerking in de processen (het 'hoe'). Daarbij begeleidt en coacht de manager de medewerkers naar behoefte in hun ontwikkeling tot zelfstandige professionals en stimuleert de samenwerking.

In het organisatie- en formatieplan is tevens de besturingsfilosofie van de organisatie geformuleerd. De kern bestaat uit vier principes. Naast processturing zijn dat klantgerichtheid, maatschappelijke verankering en lokale afspraken. Klantgerichtheid is het uitgangsprincipe van de processen. De lokale verankering en afspraken komen net als de processturing tot uitdrukking in 'horizontale samenwerking' door de hele organisatie. In multidisciplinaire 'wijktafels' worden lokale vragen, projecten en situaties besproken en aangepakt. Medewerkers hebben afhankelijk van hun functie één of meerdere werkgebieden als hun primaire aandachtsgebied en sluiten aan bij de 'wijktafel'. Hierbij kunnen ook externe partners aansluiten. Op deze manier wordt vanuit de klantvraag en de operationele/proceskant invulling gegeven aan de lokale aanpak. Teams werken op basis van gezamenlijke teamprestaties en spreken elkaar onderling daarop aan. De bereidheid en vaardigheid om in teamverband samen te werken, zijn belangrijke onderdelen van de competenties en de beoordelingscyclus, naast de al aanwezige individuele competenties.

Interne klachtenprocedure

Als onze klanten een klacht hebben of ontevreden zijn, proberen we er samen uit te komen. Als iemand ontevreden is en met de medewerker waarmee hij een verschil van mening heeft niet tot een oplossing komt, kan hij zijn klacht schriftelijk melden bij de verantwoordelijke leidinggevende. Die zoekt de kwestie uit, geeft binnen 10 werkdagen schriftelijk antwoord of maakt met klager een afspraak voor een gesprek. We hebben de indruk dat door huurders geuite ontevredenheid niet altijd als klacht wordt geregistreerd. Dit bleek ook uit de resultaten van de nulmeting: huurders geven

vaker aan dat ze een klacht hebben gemeld dan dat woCom heeft geregistreerd. In 2016 starten we een traject klachtenmanagement om klachten beter te herkennen, te registreren en af te handelen.

Geschillencommissies

Soms lukt het niet een klacht onderling op te lossen. In dat geval kan de huurder een onafhankelijke geschillencommissie inschakelen. Door de fusie met Woningstichting Laarbeek heeft woCom sinds 1 januari 2015 te maken met twee geschillencommissies, de Regionale geschillencommissie (RGC) en de Gezamenlijke Geschillen AdviesCommissie (GGAC). Het werkgebied van de RGC beslaat de gemeenten Nuenen, Gemert-Bakel, Laarbeek, Boekel en Deurne. Dat van de GGAC de gemeenten Asten, Cranendonck, Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende, Helmond en Someren. Het streven is per 1 maart 2016 met één geschillencommissie verder te gaan. De voorbereidingen hiervoor zijn medio 2015 gestart. Dit gebeurt in overleg met de betrokken huurdersbelangenorganisaties en woningcorporaties.

Klachten naar Huurcommissie

Huurders kunnen bezwaren tegen de huurprijs en huurverhoging voorleggen aan de Huurcommissie. Dit geldt ook voor geschillen tussen huurder en verhuurder over het onderhoud van de woning of de redelijkheid van de servicekosten.

Klachten en geschillen 2015

	Aantal
Klachten interne procedure	74
Geschillencommissie GGAC	0
Geschillencommissie RGC	0
Huurcommissie - onderhoud	1
Huurcommissie - huurverhoging	0

7. Bedrijfseconomisch perspectief

7.1 Doel 2015: Efficiency

De eerste meerwaarde van de fusie is gerealiseerd wat betreft structurele kostenbeheersing in de bedrijfsvoering. De resultaten zijn duidelijk zichtbaar.

- ☒ De synergievoordelen van de fusie (in kasstroom, bedrijfswaarde, etc.) zijn bekend en worden in de begroting expliciet ingezet voor volkshuisvestelijke doelen.
- ☒ Het structurele positieve kasstroomeffect van de te bereiken synergievoordelen bedraagt vanaf 2016 circa € 0,5 miljoen per jaar. In 2015 worden op diverse beleidsterreinen nog eenmalige integratiekosten gemaakt.
- ☒ De ICT- samenwerking met een collega-corporatie wordt verbreed met personeelsuitwisseling (achtervang) en een gezamenlijk “disaster recovery plan”.

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

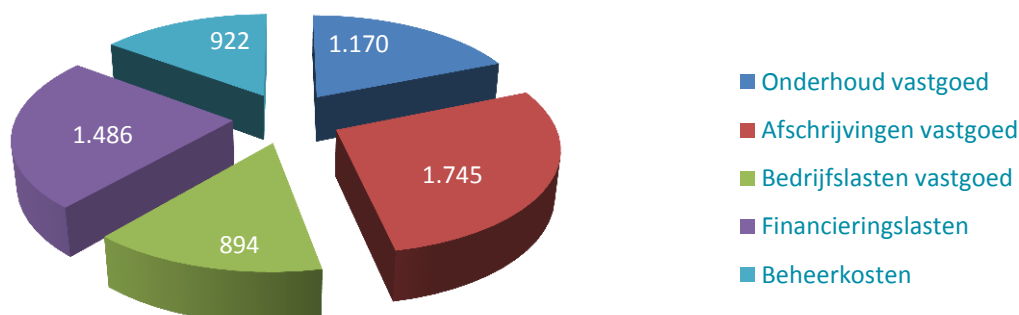
Financiële sturing

Over 2015 ziet ons huishoudboekje, met betrekking tot de vastgoedexploitatie er als volgt uit:

Vastgoedexploitatie 2015

Omschrijving	Bedrag (x € 1.000)	Per vhe 2015	Per vhe 2014
Huren	54.072	5.941	5.727
Overige bedrijfsopbrengsten	198	22	22
Onderhoud vastgoed	-10.647	-1.170	-1.169
Afschrijvingen vastgoed	-15.884	-1.745	-1.886
Bedrijfslasten vastgoed	-8.139	-894	-1.100
Bruto vastgoedexploitatie	19.600	2.153	1.595
Financieringslasten	-13.530	-1.486	-1.487
Beheerkosten	-8.392	-922	-962
Netto vastgoedexploitatie	-2.322	-255	-854

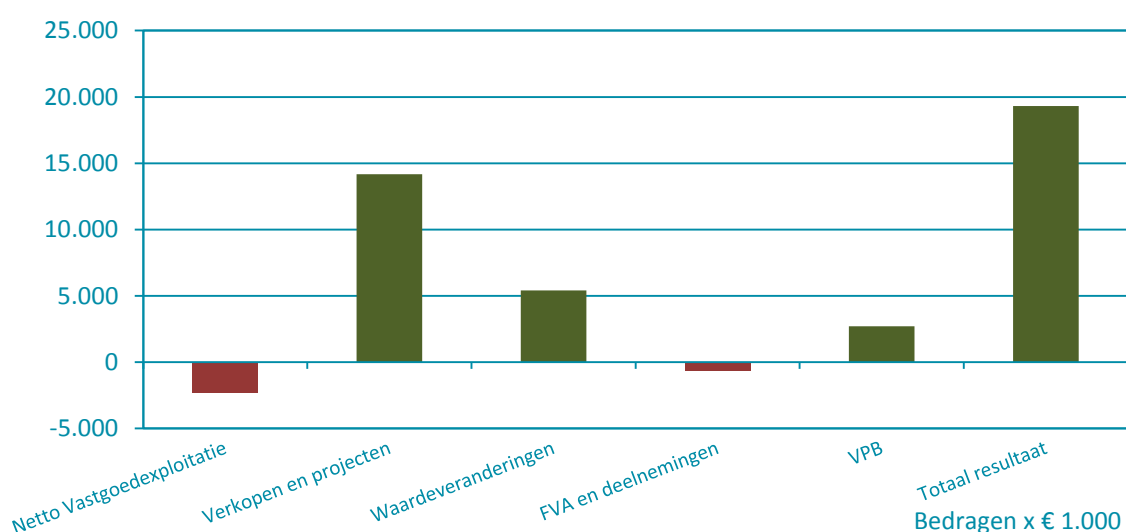
Onderverdeling kosten per woning 2015



Bovenstaande kosten laten zien waar we onze huurinkomsten aan hebben uitgegeven. Met name het aandeel van de bedrijfslasten van het vastgoed stijgen als gevolg van de verhuurderheffing, terwijl de beheerkosten dalen.

Ons hele bedrijf omvat, naast de vastgoedexploitatie, ook de waardeontwikkeling van ons vastgoed en investeringen en desinvesteringen die we daarin doen. WoCom behaalde over 2015 de volgende resultaten op de verschillende deelgebieden.

Resultaat 2015



Om op termijn financieel gezond te blijven stuurt woCom actief op haar kasstromen en financiële ratio's. Met degelijk financieel beleid en een goed beheerste bedrijfsvoering willen we kunnen blijven investeren in de volkshuisvesting in ons werkgebied.

De strategische uitgangspunten in de meerjarenbegroting 2016-2020 zijn:

- het gewenste vernieuwingspercentage voor nieuwbouw van de woningvoorraad is gemiddeld 1% van de portefeuille, circa 80 woongelegenheden per jaar;
- het streven is de verkoop van 65 bestaande huurwoningen per jaar. Dit is ongeveer 10% van de vrijkomende woningen. De investeringen in nieuwbouw en transformatie worden uit de verkopen gefinancierd;
- voor koopwoningen geldt dat alleen nog bestaande verplichtingen worden gebouwd;
- het verder terugbrengen van de loan to value en de schuld per woning.

De positieve operationele kasstroom wordt ingezet voor aflossing van leningen en investeringen in verbeteringen. Wij verwachten geen bijzondere omstandigheden waarvan omzet en rentabiliteit in 2016 afhankelijk is.

Ontwikkeling kasstromen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Huurinkomsten	53.997	54.637	55.765	56.718	57.701	58.754
Overige bedrijfsopbrengsten	215	101	102	103	103	105
Onderhoud vastgoed	-10.454	-11.324	-13.254	-15.072	-15.026	-16.057
Bedrijfslasten vastgoed	-8.881	-9.092	-10.435	-12.711	-12.962	-12.815
Financieringslasten	-14.106	-13.576	-13.125	-12.641	-11.986	-11.831
Beheerkosten	-8.204	-8.391	-7.673	-7.840	-7.827	-8.021
Investerings	-8.432	-19.017	-17.054	-16.041	-12.944	-12.644
Verkopen	14.035	11.366	10.895	11.929	10.511	11.180
Financieringen	-1.232	-18.175	-15.240	-15.808	-7.328	-4.900
Mutatie liquide middelen	16.938	-13.470	-10.019	-11.363	241	3.771

Ontwikkeling van onze financiële ratio's

	Norm WSW	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Interest Coverage Ratio (ICR) <i>Kunnen we de rente betalen?</i>	> 1,4	1,9	1,8	1,8	1,7	1,8	1,8
Debt Service Coverage Ratio (DSCR) <i>Kunnen we de rente betalen én aflossen?</i>	> 1,0	1,3	1,4	1,5	1,4	1,5	1,5
Loan to Value <i>Schuld in relatie tot de waarde van de woning?</i>	< 75%	75%	72%	67%	64%	64%	63%
Solvabiliteit <i>Hoeveel bezit is met eigen geld gefinancierd?</i>	> 20%	27%	29%	30%	32%	32%	32%
Renterisico <i>Welke leningen gaan we herfinancieren?</i>	< 15%	0%	8%	8%	5%	8%	12%

Risicobeheer

Als maatschappelijke organisatie heeft woCom 'goed rentmeesterschap' hoog in het vaandel staan. Onze grondhouding is risico-avers, wat betekent dat wij gestructureerd aandacht besteden aan het beheersen van risico's. In de uitwerking sluit woCom aan bij het risicocontrolframework, dat is uitgewerkt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit is terug te zien in de gekozen kengetallen en normen voor de beheersing van de financiële risico's.

Naast deze financiële risico's beoordelen wij onze ondernemingsrisico's aan de hand van de 24 vragen van het WSW. Dit geeft een beeld waar gerichte aandacht vereist is om deze risico's te managen. Momenteel zijn onze grootste risico's onze Koopgarantportefeuille en onze kwetsbare vermogenspositie. Om deze risico's te verkleinen, zijn vanaf 2011 beleidswijzigingen doorgevoerd. De Koopgarantportefeuille wordt afgebouwd, investeringen worden met eigen middelen gefinancierd en verkoopwinst wordt gebruikt om de schuld per woning te verlagen.

Met de invoering van de complexe nieuwe Woningwet, de toekenning van de OOB status, de beloningsregels en privacywetgeving wordt compliancy ook een factor van betekenis voor de organisatie. Deze ontwikkelingen onderstrepen het belang van kennisdeling. Hieraan is met de fusie, tussen woCom en Woningstichting Laarbeek per 1 januari 2015, invulling gegeven.

Risico's, verbonden aan onze financieringsactiviteiten, worden beheerst door een heldere doelomschrijving en een kwalitatief goede organisatie van deze activiteiten. Treasury heeft geen 'winstoogmerk', noch wordt gestreefd naar de laagste rente. WoCom maakt geen gebruik van gestructureerde financiële producten met bijstortingsverplichtingen en 'break-clauses'. Wel heeft woCom een embedded derivaat en een basisrentelening. Meer hierover leest u in de jaarrekening.

Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 27 november 2015 ontving Stichting woCom de oordeelsbrief 2014 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw is met ingang van de herziene Woningwet de nieuwe extern toezichthouder in plaats van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Deze oordeelsbrief is gebaseerd op de verantwoordingsinformatie (dVi) over het verslagjaar 2014 van Stichting woCom en Woningstichting Laarbeek, het jaarverslag en de stukken van de accountant.

In de oordeelsbrief gaat de Aw verder in op de veranderende regelgeving ten aanzien van 5 onderwerpen voor alle woningcorporaties: grondposities, WNT, buitenlandse garanties, diensten aan/beheer en onderhoud van vastgoed van derden, sponsoring. In het rechtmatigheidsoordeel over woCom wordt een opmerking gemaakt over verbetering van de administratie rond intermediaire verhuur voor de toewijzingsnorm. Het onderzoek naar woCom is voor de Aw geen aanleiding tot opmerkingen, nader onderzoek of tot het doen van interventies.

Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op 24 juni 2015 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. WoCom voldoet behoudens de Loan to Value aan de WSW-ratio's. Het WSW verzoekt de ontwikkelingen in de ratio's te blijven monitoren en te waarborgen dat deze aan de gestelde normen voldoen.

7.2 Doel 2015: Governance

De bestaande regelingen, protocollen en statuten zijn herijkt en aangepast aan de nieuwe organisatie én de herziene Woningwet.

- ☒ De beleidsintegratie en actualisering van het treasury-, investerings- en verbindingenstatuut als uitvloeisel van de fusie.
- ☒ De protocollen en gedragslijnen (integriteit, internet, etc.) worden opnieuw opgesteld.
- ☒ Er worden voorbereidingen getroffen voor het waarderen van het vastgoed op marktwaarde conform de herziene Woningwet.
- ☐ Het aanpassen van de governance aan de herziene Woningwet.

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

Herziene Woningwet

Op 1 juli 2015 werd de herziene Woningwet van kracht, evenals het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de eerste van drie Ministeriele Regelingen over de verdere uitwerking. Het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) is hiermee komen te vervallen. Deze nieuwe wetgeving omvat veel en complexe nieuwe regelgeving over de kerntaak en het werkgebied van woningcorporaties, toewijzing en de doelgroep, verantwoording, participatie, intern en extern toezicht.

De herziene Woningwet regelt het scheiden van de kerntaak van corporaties (Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB) van de overige, commerciële werkzaamheden (niet-DAEB). Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de eisen van de Europese Commissie om staatssteun aan commerciële werkzaamheden van woningcorporaties te voorkomen. Corporaties kunnen de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden administratief of juridisch scheiden in twee financieel levensvatbare bedrijven. Zij moeten voor 1 januari 2017 een concept-splitsingsplan indienen bij de nieuwe externe toezichthouder: de Autoriteit Woningcorporaties. Uiterlijk 1 mei 2017 volgt het definitieve splitsingsplan op basis van de goedgekeurde jaarrekening.

WoCom is in 2015 gestart met de voorbereiding van deze splitsing door het classificeren van het vastgoed en de dienstverlening op basis van de nieuwe regelgeving. De financiële basis voor de splitsing is de marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering is voorbereid met nieuwe software en het inventariseren van de ontbrekende gegevens, zoals m² gebruikersoppervlak. Daarnaast is de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied in kaart gebracht. De opgave en de gewenste streefportefeuille vormen de basis voor de gewenste omvang en samenstelling van de DAEB-tak. WoCom is in 2015 zeer frequent met huurdersbelangenorganisaties en gemeenten in gesprek over de nieuwe wetgeving en de mogelijke consequenties voor woCom. In de tweede helft van 2016 wordt deze partijen om een zienswijze over het splitsingsplan gevraagd.

8. Projectenbijlage

Opgeleverde projecten 2015

Helmond, Brandevoort, De Veste blok 21 (VariaVeste fase 1)



Locatie	Brandevoort II, De Veste, blok 21
Soort project	Sociale huur en -koop
Type / aantal	• 16 grondgebonden eengezinswoningen • 20 gestapelde meergezinswoningen
Start bouw	April 2014
Oplevering	Maart / april 2015
Bijzonderheden	Veel variatie in woningtypes, voor een brede doelgroep (starters, alleenstaanden, gezinnen en senioren)

Helmond, Helmond West, Ridderstraat e.o. (Ridderhof)



Locatie	Ridderstraat e.o. in herstructureringsgebied Helmond West
Soort project	• Fase 1b: sociale huur • Fase 2: sociale koop
Type / aantal	• Fase 1b: 6 grondgebonden eengezinswoningen • Fase 2: 10 grondgebonden eengezinswoningen
Bouwrijp maken	Juni 2013
Start bouw	November 2014
Oplevering	Juli 2015
Bijzonderheden	35 vooroorlogse woningen in de Gravenstraat, Hertogstraat Ridderstraat e.o. zijn gesloopt voor deze herontwikkeling

Helmond, Helmond West, 2^e Haagstraat



Locatie	In het herstructureringsgebied Helmond West
Soort project	Sociale huur
Type / aantal	• 6 grondgebonden eengezinswoningen
Start bouw	November 2014
Oplevering	November 2015
Bijzonderheden	Ter plaatse van de gesloopte voormalige Bingohal

Laarbeek, Lieshout, De Klumper en Nieuwstraat (De Fontein)



Locatie	Lieshout, locatie voormalige basisschool De Fontein
Soort project	Sociale huur
Type / aantal	• 6 grondgebonden levensloopbestendige eengezinswoningen • 14 patiowoningen
Start bouw	Februari 2015
Oplevering	December 2015
Bijzonderheden	Woningen voor 1 en 2-persoons huishoudens

Laarbeek, Mariahout, Ahorn (D'n Hoge Suute)



Locatie	Uitbreidingsplan D'n Hoge Suute
Soort project	Sociale huur
Type / aantal	• 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen
Start bouw	Maart 2015
Oplevering	December 2015
Bijzonderheden	Woningen voor 1 en 2-persoons huishoudens

Projecten in uitvoering in 2015

Helmond, Helmond West, Gravenstraat, Tournooistraat e.o. (Markieshof fase 1 en 2)



Locatie	Ter plaatse van vooroorlogse woningen in de Gravenstraat, Tournooistraat en omgeving
Soort project	• Fase 1: sociale huur • Fase 2: sociale koop
Type / aantal	• Fase 1: 14 grondgebonden eengezinswoningen • Fase 2: 8 grondgebonden eengezinswoningen
Bouwrijp maken	September 2014
Start bouw	• Fase 1: juni 2015 • Fase 2: oktober 2015
Oplevering	• Fase 1: februari 2016 • Fase 2: juni 2016
Bijzonderheden	Herstructureringsgebied Helmond West

Someren, Verdonckstraat



Locatie	Verdonckstraat Someren
Soort project	Sociale huur
Type / aantal	• 3 grondgebonden eengezinswoningen
Bouwrijp maken	Mei 2015
Start bouw	September 2015
Oplevering	April 2016
Bijzonderheden	Sloop van 4 verouderde, technisch slechte duplexwoningen en nieuwbouw van drie nieuwe woningen

Helmond, Brandevoort, Stepekol clusters A en D3 (Buitenhoeve fase 3)



Locatie	Brandevoort II, Stepekol – Zuid
Soort project	Vrije sector koop
Type / aantal	• 15 grondgebonden eengezinswoningen
Start bouw	Bij 70% verkoop. Eind 2015 zijn we gestart met de bouw van de kavels 7 en 8.
Oplevering	Bouwtijd circa 9 maanden
Bijzonderheden	Keuzemogelijkheid uit verschillende woningtypes per kavel

Projecten in voorbereiding in 2015

Laarbeek, Lieshout, Moreeshof



Locatie	Moreeshof, achter voormalig kantoor Woningstichting Laarbeek
Soort project	Sociaal-maatschappelijke voorziening, sociale huur
Type / aantal	• 24 zorgwoningen voor ORO
Bouwrijp maken	Juni 2015
Start bouw	Januari 2016
Oplevering	Januari 2017
Bijzonderheden	Woon/zorg complex t.b.v. 24 cliënten ORO

Helmond, Brandevoort, De Vest blok 21 (VariaVeste fase 2)



Locatie	Brandevoort II, De Veste blok 21
Soort project	Vrije sector koop
Type / aantal	• 19 grondgebonden eengezinswoningen
Start bouw	Maart 2016
Oplevering	Maart 2017
Bijzonderheden	Start bouw na 70% verkoop, eventueel gefaseerd Start bouw nummers 28 t/m 35 februari 2016

Helmond, Brandevoort, Stepekolk cluster I (Looiseveld)



Locatie	Brandevoort II, Stepekolk - Noord
Soort project	Sociale koop
Type / aantal	• 22 grondgebonden eengezinswoningen
Start bouw	1e fase: maart 2016
Oplevering	1e fase: maart 2017
Bijzonderheden	Start bouw na 70% verkoop, eventueel gefaseerd

Helmond, Brandevoort, De Veste blok 25 (SoMaVo)



Locatie	Brandevoort II, De Veste blok 25
Soort project	Sociaal-maatschappelijke voorziening, sociale huur
Type / aantal	• 24 zorgwoningen voor ORO • 28 zorgwoningen voor de Zorgboog • 15 gestapelde meergezinswoningen voor Stichting Samengaan • 20 grondgebonden eengezinswoningen • 2 gestapelde meergezinswoningen
Start bouw	2e kwartaal 2016
Oplevering	3e kwartaal 2017
Bijzonderheden	Samenwerking met zorginstellingen

Helmond, Brandevoort, Liverdonk cluster 1



Locatie
Soort project
Type / aantal

Brandevoort II, Liverdonk 1

Vrije sector huur/-koop

- 14 grondgebonden eengezinswoningen, 2-onder-1-kap woningen
- 26 grondgebonden eengezinswoningen, Rijwoningen

Start bouw
Oplevering
Bijzonderheden

4^e kwartaal 2016

4^e kwartaal 2017

Vrije sector koopwoningen start bouw na 70% verkoop, eventueel gefaseerd.

Verkoop vrije sector huurwoningen aan belegger

Someren, Sijlkenstraat (De Sijl)



Locatie
Soort project
Type / aantal

Sijlkenstraat/Hoogertstraat

Sociale huur

- 8 grondgebonden eengezinswoningen
- 10 grondgebonden levensloopbestendige woningen

Start bouw
Oplevering
Bijzonderheden

Mei 2016

Juni 2017

Voormalige schoollocatie Springplank

Heeze-Leende, Centrumplan Leende



Locatie
Soort project
Type / aantal

Centrum Leende

Sociaal-maatschappelijke voorziening en sociale huur /-koop

- 31 grondgebonden woningen
- Brede school
- Multifunctionele ruimte (MFA)

Start bouw
Oplevering
Bijzonderheden

2017

2018

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.

Cranendonck, Budel, Nieuwstraat



Locatie
Soort project
Type / aantal
Start bouw
Oplevering
Bijzonderheden

Hoek Nieuwstraat / Burgemeester van Houtstraat

Sociale huur

- 9 grondgebonden eengezinswoningen

2017

2018

Nabij het centrum van Budel, ter plaatse van voormalige garage Verhoeven

Deel C: Governanceverslag Bestuur

Bestuur

Sinds 1 mei 2010 is de heer C.J.J. Strik, geboren 23 maart 1952, woonachtig in Wijchen, directeur-bestuurder van woCom. De heer Strik had gedurende 2015 twee relevante nevenfuncties:

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

Van 1 januari 2015 tot 1 april 2015 was de heer A.S. Brosens, geboren 29-1-1952, woonachtig in Prinsenbeek, in dienst bij woCom. De heer Brosens was tot 1 januari 2015 directeur-bestuurder bij rechtsvoorganger Woningstichting Laarbeek. Na de fusie tussen woCom en Woningstichting Laarbeek per 1 januari 2015, was de heer Brosens nog enkele maanden bij woCom in dienst als adviseur van het Managementteam.

In dit kader verklaart de directeur-bestuurder expliciet dat bestuurlijk in overeenstemming met de Governancecode voor woningcorporaties 2015 en de Integriteitscode van woCom 2015 is gehandeld.

Na de verslagperiode is mevrouw M.M. Kräwinkel, geboren 16 oktober 1966, woonachtig te Oss, per 1 mei 2016 benoemd tot directeur-bestuurder van woCom.

Maatschappelijke verankering

WoCom heeft op strategisch en operationeel niveau inzicht in de volkshuisvestelijke opgave, de woningmarkt en de behoeften van klanten en samenwerkingspartners. Deze kennis van de lokale situatie is van groot belang in de diverse gemeenten met grote onderlinge verschillen. De maatschappelijke, lokale vraag is het uitgangspunt voor de organisatie. Bestuur en management van woCom zijn continue in gesprek met belanghouders en maatschappelijke partijen. We voeren periodiek bestuurlijk overleg met de drie huurdersbelangenorganisaties en de zes gemeenten. Daarnaast met zorg- en welzijnspartijen in het werkgebied, zowel met de huidige samenwerkingspartners als met andere partijen.

Opleiding en educatie

Vanaf 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties binnen drie jaar 108 punten voor Permanente Educatie behalen. In 2015 behaalde de directeur-bestuurder 2 PE-punten met de kennissessie Novelle en herziene Woningwet. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is gebaseerd op de richtlijnen van het ministerie van Binnenlandse Zaken (WNT-staffel woningcorporaties, november 2013) en wordt toegelicht in het Governanceverslag van de Raad van Commissarissen. In 2015 hebben zich geen transacties voorgedaan waarbij tegenstrijdige belangen hebben gespeeld.

Bestuursbesluiten 2015

In 2015 heeft de directeur-bestuurder met het Managementteam diverse besluiten genomen. De belangrijkste besluiten hebben betrekking op:

Perspectief	Besluit
Volkshuisvestelijk	Vaststellen Concept- strategische visie, activiteitenprogramma 2016, beleid voor huurverhoging, toewijzing, woonruimteverdeling, verkoop. Goedkeuren projectvoorstellen groot onderhoud en nieuwbouw. Ondertekenen prestatieafspraken Cranendonck, Laarbeek en Henneconvenant. Ontbinding samenwerkingsovereenkomst. Wijziging realisatie Brandevoort en Wijkontwikkeling Helmond-West.
Klant	Goedkeuren van nieuwe huurdersuitgave en website, zichtbaarheid in de wijk, geharmoniseerd huurdersbeleid, schrijfwijzer.
Organisatie	Vaststellen van HRM-cyclus, integriteitscode, klokkenluiderregeling, secundaire arbeidsvoorwaarden en personeelsregelingen, goedkeuren functieaanbieding medewerkers.
Bedrijfseconomisch	Goedkeuren plan van aanpak Implementatie herziene Woningwet, vaststellen Treasurystatuut 2015-2016, Jaarverslagen 2014 woCom en Woningstichting Laarbeek, Jaarplan en begroting 2016.

Risicobeheersing en controlesystemen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur. In deel D van dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over zijn 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. Over de voortgang en verbeteracties wordt per kwartaal gerapporteerd aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen. Risico's in brede zin worden expliciet benoemd bij de besluitvorming van Bestuur en Raad van Commissarissen.
Statuten en reglementen	In januari 2015 zijn de statuten, het verbindingsstatuut en het treasury statuut van de fusieorganisatie vastgesteld. In 2016 worden statuten en reglementen aangepast aan de herziene Woningwet.
Integriteitscode en Klokkenluiderregeling	De Integriteitscode en Klokkenluiderregeling geven weer wat verwacht wordt van houding en gedrag van toezichthouders, bestuur, management en medewerkers en hoe er wordt omgegaan met (het vermoeden van) misstanden. Beiden zijn in 2015 aangepast voor de fusieorganisatie en staan op de website.
Prioriteitenlijst Bestuur	De Raad van Commissarissen heeft zes bestuursprioriteiten geformuleerd voor de directeur-bestuurder voor 2015: 1. opstellen van een nieuw ondernemingsplan; 2. verbetering van de dienstverlening volgens het nieuwe dienstverleningsconcept; 3. met en voor huurdersbelangenorganisaties vaststellen van een beleidskader voor participatie; 4. opstellen van een plan voor bedrijfsbrede kwaliteitszorg; 5. afronden organisatorische fusie met benoeming en werkwijze; 6. voorbereiden van de scheiding DAEB / niet-DAEB.

Ondernemingsplan	In het ondernemingsplan staat de strategie van de organisatie voor 3 jaar geformuleerd. In 2015 is een strategische visie opgesteld die in 2016 wordt uitgewerkt in een ondernemingsplan.
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 en de 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. Als 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	WoCom heeft de processen 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 en geeft hierover een verklaring af. De accountant onderzoekt de interne procesgang en rapporteert hierover in de managementletter. De accountant wordt minimaal één keer per jaar bevraagd door de Raad van Commissarissen aangaande zijn bevindingen. In 2015 vond de periodieke beoordeling en selectie van de accountant plaats. Zie hiervoor het Governanceverslag van de Raad van Commissarissen.

Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2015 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 21 juni 2016

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

Deel D: Governanceverslag Raad van Commissarissen

In dit governanceverslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de toezichthoudende taken en bevoegdheden, governance en integriteit, samenstelling en deskundigheid van de Raad en de rol als werkgever.

1. Samenstelling en deskundigheid

Het jaar 2015 startte op 1 januari met de fusie tussen woCom en Woningstichting Laarbeek. Ook de Raad van Commissarissen startte dit jaar in een nieuwe samenstelling met zes leden (drie leden uit de raden van beide fusiecorporaties). In 2014 heeft een selectiecommissie, bestaande uit de voorzitters van de fusiepartners, profielschetsen voor de commissarissen en de gewenste samenstelling van de Raad opgesteld. Mevrouw Boon en de heren Gradus en Nauta zijn per 1 januari 2015 vanuit de fusiepartner Woningstichting Laarbeek benoemd tot commissaris van woCom. Vanuit de voormalige woCom-organisatie zijn tevens per 1 januari 2015 de heren Fijten, Holtman en Giesen benoemd tot commissaris van woCom. De heren Giesen en Nauta zijn voorgedragen door de drie huurdersbelangenorganisaties.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2015

Naam	Huidige functie	Relevante nevenfuncties	Deskundigheid
Ir. W.G. Fijten (1949) <i>voorzitter</i>	-	-	Vastgoed Volkshuisvesting
G.M. Boon (1956) <i>vice-voorzitter</i>	-	• Lid RvT Openbare Bibliotheek Eindhoven	Zorg, Regio Dienstverlening
L.G.A. Giesen (1959) <i>voordracht huurdersbelangen-organisaties</i>	CEO Lysno BV	• Voorzitter RvC MGG aluminium gieterij • Voorzitter RvC PayCheckOut • Lid RvC Sioux	Financiën Economie
R.A.M.M. Gradus (1963)	Eigen management Farcha BV	• Lid RvT De Kleine Meierij Rosmalen • Commissaris Maasveste Berben Bouw, Roermond • Adviseur Droomparken, Beekbergen	Volkshuisvesting, Financiën, Vastgoed
F.J.R. Holtman (1960)	Voorzitter Raad van Bestuur Dichterbij	• Lid bestuur coöperatie Quli • Lid examencommissie (external) business School Nederland • Lid adviesraad Tranzo • Lid bestuur St. Steunfonds De Korf	Zorg, Dienstverlening, Organisatie
C.T.G.J. Nauta (1954) <i>voordracht huurdersbelangen-organisaties</i>	-	• Lid Raad van Belanghoudersadviesorgaan Wooninc.	Volkshuisvesting, Regio

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 worden afgestemd en onderling uitgewisseld. De leden van de Raad van Commissarissen hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. De behaalde punten voor PE zijn geregistreerd. In 2015 zijn de volgende punten behaald.

Naam	Punten	Opleiding, cursus of training
De heer W.G. Fijten	6	Kennissessie Novelle en Woningwet, Finance Ideas, Masterclass werkgeverstaken, VTW
Mevrouw G.M. Boon	10	Kennissessie Novelle en Woningwet, Finance Ideas; De toekomst van de sociale huursector, Erly; Transitie wonen en zorg, Erly
De heer L.G.A. Giesen	24	Kennissessie Novelle en Woningwet, Finance Ideas; Tweedaagse introductiecursus nieuwe commissaris, VTW; Commissaris en Riskmanagement, EY; Commissaris en fiscaliteit, EY; Actuele ontwikkelingen en verslaglegging, EY
De heer R.A.M.M. Gradus	21	Kennissessie Novelle en Woningwet, Finance Ideas; Recht op goed toezicht, Erly; Samenwerking Woningcorporaties, SOM; Toezicht houden bouwopgave en renovatie, VTW; Huurdersparticipatie en de woningwet, SOM
De heer F.J.R. Holtman	12	Kennissessie Novelle en Woningwet, Finance Ideas; Masterclass Zorgvastgoed, VTW; Masterclass Risicomanagement, VTW; Inspiratiesessie VTW (2x)
De heer C.T.G.J. Nauta	10	Kennissessie Novelle en Woningwet, Finance Ideas; Van trends naar visie, Erly; Transitie wonen en zorg, Erly

Samenstelling en wijziging in de bezetting in 2015

De zittingsduur van de heer Holtman loopt tot 31-12-2015. De Raad nam op 16 september 2015 het voorgenomen besluit om de heer Holtman te herbenoemen. Hij past in het profiel dat de Raad voor ogen heeft als kritische commissaris en bij het maatschappelijke profiel van de vacature. Zijn bijdrage aan de vergaderingen is inhoudelijk zeer waardevol. Na positief advies van de Ondernemingsraad en de Autoriteit woningcorporaties op basis van de geschiktheidstoets, is de heer Holtman per 1-1-2016 herbenoemd.

De heer Gradus heeft in 2015 aangekondigd per 31-12-2015 af te treden als commissaris, door het aanvaarden van een functie als commissaris bij een zakelijke partner van woCom per 1-1-2016. De Raad van Commissarissen heeft in 2014 in de aanloop naar de fusie afgesproken om na 2015 een Raad te willen bestaande uit vijf commissarissen. Er ontstaat geen vacature in de Raad met het vertrek van de heer Gradus.

Naam	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftreden per
De heer W.G. Fijten	1-1-2009	1-1-2013	31-12-2016
Mevrouw G.M. Boon	1-1-2011	1-1-2015	31-12-2018
De heer L.G.A. Giesen	1-1-2013	-	31-12-2016
De heer R.A.M.M. Gradus	1-1-2011	1-1-2015	*31-12-2018
De heer F.J.R. Holtman	1-1-2012	1-1-2016	**31-12-2015
De heer C.T.G.J. Nauta	1-1-2011	1-1-2015	31-12-2018

*De heer Gradus treedt eerder af per 31-12-2015

**De heer Holtman is per 1-1-2016 herbenoemd tot en met 31-12-2019

2. Werkwijze Raad van Commissarissen

Het kader voor het intern toezicht wordt gevormd door:

- de statuten conform het Burgerlijk Wetboek, het Besluit Beheer Sociale Huursector (Bbsh) tot en met 30-6-2015 en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) vanaf 1-7-2015;
- het Governancereglement Stichting woCom;
- het Treasury statuut, Investeringsstatuut, Verbindingenstatuut en Investeringskaders nieuwbouw;
- de strategische visie en de meerwaardennotitie woCom 2015;
- Jaarplan 2015 en Begroting 2015 t/m 2019 en de bestuursprioriteiten 2015.

Alle genoemde documenten zijn in januari 2015 opnieuw vastgesteld voor de fusieorganisatie.

Bijeenkomsten 2015

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	2015
Reguliere vergadering	Zie tabel besluitvorming	RvC-leden, bestuur	7x
Agendacommissie	Vorbereiden agenda, lopende zaken	Voorzitter, vicevoorzitter, bestuur	7x
Themabijeenkomst	1) Woningwet, nulmeting 2) Strategische visie	RvC-leden, bestuur, MT, huurdersorganisaties	2x
Participatiebijeenkomst	Participatie, -structuur en mogelijkheden	RvC-leden, bestuur, MT, huurdersorganisaties, huurders	1x
Ondernemingsraad	Lopende zaken en 1) jaarverslag, 2) begroting	Delegatie RvC, bestuur, ondernemingsraad	2x
Rondrit	Rondrit nieuw werkgebied na fusie	RvC-leden, bestuur, MT	1x

In 2015 is de Raad van Commissarissen zeven maal bijeen geweest voor reguliere vergaderingen. Bij de reguliere vergaderingen was de heer Nauta eenmaal afwezig. Ook was de directeur-bestuurder bij een vergadering afwezig. In plaats daarvan woonden de leden van het Managementteam deze vergadering bij. De accountant is eenmaal bij de vergadering aanwezig geweest om de controle van de jaarrekening 2014 toe te lichten.

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Jaarplan 2015, Begroting 2015-2019, Investeringsstatuut Investeringskaders, Treasurystatuut 2015-2016, Treasury jaarplan, Verbindingenstatuut, Jaarplan 2016, Begroting 2016-2020, Jaarverslagen 2014, Lening aan woCom Holding BV, Storting Woonwagens en Standplaatsen BV, Verkoop 6 woningen Laarbeek, Projectvoorstellen Markieshof Helmond, Moreeshof Lieshout, Gunning Variaveste Helmond, Uitrui realisatie huur- en koopwoningen Brandevoort, Aanpassen Samenwerkingsovereenkomst Helmond-West
Vastgesteld	Bestuursprioriteiten 2015, Governanceverslagen RvC 2014, Profielschets directeur-bestuurder, Vergoeding RvC 2016
Benoemd	Externe accountant, Commissaris F. Holtman,
Besluit	Samenstelling RvC 2016 van 5 leden, Voorgenomen besluit tot benoeming directeur-bestuurder

Evaluatie, selectieproces en benoeming accountant

In het kader van de fusie en met het oog op artikel IV.2.3 van de oude Governancecode en artikel 5.8 van de (nieuwe) Governancecode Woningcorporaties 2015 heeft de RvC een tijdelijke commissie ingesteld ten behoeve van de evaluatie en het selectieproces van de externe accountant. De commissie bestond uit de heren Giesen, Gradus en vanuit de organisatie de heer Van Stipdonk (manager Bedrijfsvoering). De commissie heeft hiertoe een onderhandse offerteaanvraag uitgezet bij vier landelijk opererende en branche gespecialiseerde accountantsorganisaties. De commissie heeft de offertes beoordeeld op zowel de kwaliteit als de prijs van de dienstverlening. De twee best beoordeelde inschrijvers hebben vervolgens een presentatie verzorgd ten overstaan van de commissie. Op grond van een eindbeoordeling op kwaliteit en prijs van de dienstverlening heeft de RvC de opdracht voor de controle van de jaarrekening en de overige verplichte verklaringen en assurancerapporten gegund aan Deloitte, waarbij sprake is van een jaarlijkse opdrachtvertrekking.

Met de gunning aan Deloitte maakt woCom gelijktijdig gebruik van de overgangsregeling die Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hebben vastgesteld in het kader van de toepassing van artikel 5.8 van de Governancecode Woningcorporaties 2015. Deze overgangsregeling houdt in dat corporaties eerst vanaf 1 januari 2017 moeten voldoen aan de maximale benoemingstermijn voor accountants (8 jaar) zoals die in artikel 5.8 van de Governancecode 2015 is opgenomen.

3. Governance

De Raad van Commissarissen committeert zich aan de Commissie Corporate Governance (Tabaksblat), de Governancecode Woningcorporaties en de Aedescode. In mei 2015 stelden Aedes en de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een nieuwe Governancecode Woningcorporaties 2015 vast. Deze geeft richting aan de wijze waarop Bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Afwijkingen van deze code worden expliciet vermeld. Deze zijn:

- De directeur-bestuurder heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, zoals toegestaan in de governancecode ten tijde van indiensttreding. De arbeidsovereenkomst eindigt bij het bereiken van de pensioenleeftijd, 7 jaar na de benoeming. Deze 7 jaar is in lijn met de governancecode om een bestuurder maximaal 2 keer voor 4 jaar te benoemen. De directeur-bestuurder heeft aangekondigd eerder met pensioen te gaan. De benoemingstermijn van de opvolgend directeur-bestuurder is wel 4 jaar conform de huidige governancecode. (artikel 3.3)
- De maatschappelijke, operationele en financiële doelen staan verwoord in de strategische visie en meerwaardennotitie en zijn nog niet verwoord in een strategisch ondernemingsplan. (artikel 2.1)
- De RvC heeft een agendacommissie, in 2016 wordt het reglement opgesteld. (artikel 3.29)

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

Alle transacties waarbij tegenstrijdige belangen van commissarissen en/of directeur-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 2015 is er geen melding gemaakt van een mogelijk tegenstrijdig belang. De Integriteitscode en de Klokkenluiderregeling zijn gepubliceerd op de website van woCom. In 2015 zijn geen meldingen ontvangen over mogelijke schending van de Integriteitscode.

Honorering Raad van Commissarissen

In 2015 is aan de leden van de Raad van Commissarissen een totaalbedrag van € 62.826,23 uitgekeerd. Deze honorering bestaat uit de beloning, totale onkostenvergoeding en de btw. WoCom betaalt de btw over de vergoeding, binnen de wettelijke mogelijkheden. De honorering valt binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT2) en de Beroepsregel van de VTW van 1 mei 2015. WoCom valt in bezoldigingsklasse F met een maximale bezoldiging € 14.880 voor een RvC-lid en € 22.320 voor de voorzitter. De VTW heeft per 1 mei 2015 een bindende beroepsregel vastgesteld voor een substantiële matiging in de bezoldiging van toezichthouders in de corporatiesector. De maximale bezoldiging voor een RvC-lid in klasse F is € 11.458 en voor de voorzitter € 17.186.

Naam	Functie	Beloning	Belastbare onkostenvergoeding
De heer W.G. Fijten	Voorzitter, Agendacommissie	€ 11.160,00	-
Mevrouw G.M. Boon	Vice-voorzitter, Agendacommissie	€ 7.440,00	€ 219,60
De heer L.G.A. Giesen	Lid	€ 7.440,00	€ 214,20
De heer R.A.M.M. Gradus	Lid	€ 7.440,00	€ 509,40
De heer F.J.R. Holtman	Lid	€ 7.440,00	€ 839,23
De heer C.T.G.J. Nauta	Lid	€ 7.440,00	€ 420,84
Totaal		€ 48.360,00	€ 2.203,27

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen heeft in november 2015 plaatsgevonden onder begeleiding van een externe deskundige. Dit wordt bewust in het eerste jaar na de fusie gedaan in deze vernieuwde samenstelling van de Raad. De evaluatie is voorbereid middels een schriftelijke vragenronde en het gesprek gaat over samenwerking en gedrag: 'hoe doen we het samen?'. Daarbij typeert iedere commissaris zichzelf en wordt gezamenlijk gekeken naar de sterke punten en valkuilen van de volledige Raad. Ook de werkwijze, geagendeerde onderwerpen en thema's, verantwoordelijkheden en samenwerking met de directeur-bestuurder en organisatie zijn besproken. Daarbij is een aantal inhoudelijke onderwerpen als voorbeeld voor het gevolgde proces besproken. De Raad functioneert meer als team en neemt als leerpunt mee om kritische vragen te blijven stellen en om te leren van elkaars inzichten en andere invalshoeken. Bij de fusie is afgesproken om de governance-structuur na één jaar te evalueren. Deze evaluatie wordt gecombineerd met de zelfevaluatie omdat het deels dezelfde thema's betreft. De gewenste commissies (geen auditcommissie), de afstand tot de organisatie en de informatievoorziening worden besproken. De evaluatie vormt geen aanleiding om de governancestructuur te wijzigen.

4. Raad van Commissarissen als werkgever

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het besturen van de organisatie, de Raad van Commissarissen (RvC) is verantwoordelijk voor het interne toezicht op dit beleid en toetst de activiteiten van de directeur-bestuurder aan de opdracht zoals verwoord in het ondernemingsplan en aan de externe maatschappelijke ontwikkelingen. De taakverdeling tussen directeur-bestuurder en RvC is uitgewerkt in het Governancereglement Stichting woCom, dat zowel het bestuursreglement als het reglement van de RvC omvat. Dit document is gepubliceerd op de website.

Beoordeling en beloning

Begin 2015 heeft het beoordelingsgesprek over 2014 met de bestuurder plaatsgevonden. In april 2016 volgde de beoordeling over 2015. De RvC is van oordeel dat de bestuurder in 2015 heeft gefunctioneerd zoals van een goed bestuurder mag worden verwacht. De relatie tussen de RvC en de directeur-bestuurder kenmerkte zich door openheid, proactief informeren en wederzijds respect, wat van beide zijden zeer gewaardeerd wordt.

De RvC stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast. In 2015 zijn geen nieuwe afspraken gemaakt. Het salaris van de directeur-bestuurder bedraagt per 31 december 2015 € 156.964,- exclusief onkosten en pensioen. De directeur-bestuurder heeft geen variabele beloning ontvangen. De totale beloning van de directeur-bestuurder inclusief alle kosten die meetellen voor de Wet Normering Topinkomens (WNT2) bedraagt € 183.324,-. De staffel voor woningcorporaties geeft een maximum van € 148.800,- in 2015 voor een corporatie in categorie F, zoals woCom. De beloning van de directeur-bestuurder van woCom voldoet aan de normen van de overgangsregeling die geldt tot 1-1-2017.

De directeur-bestuurder van fusiepartner Woningstichting Laarbeek was van 1 januari tot en met 31 maart 2015 in dienst van woCom als adviseur. De voormalig directeur-bestuurder ontving daarvoor een beloning van € 30.117, exclusief pensioen en onkosten. De voormalig directeur-bestuurder ontving geen variabele beloning of vertrekvergoeding.

Werving

Voor de zomer van 2015 kondigde de directeur-bestuurder zijn vervroegde uitdiensttreding aan. De RvC stelde een commissie samen met de opdracht tot werving van een nieuwe directeur-bestuurder. De commissie bestaat uit de heer Fijten, mevrouw Boon en een externe deskundige. De commissie heeft 6 maal vergaderd, inclusief de gesprekken met de kandidaten.

Voor de begeleiding van dit traject is een externe adviseur aangesteld op basis van 3 offertes van werving- en selectiebureaus. De adviseur heeft een conceptprofiel opgesteld op basis van gesprekken met alle leden van de RvC, het managementteam, de ondernemingsraad en huurdersbelangenorganisaties. Het profiel is voorgelegd aan deze partijen en vastgesteld door de RvC. De vacature is in diverse media gepubliceerd. De externe adviseur sprak met meerdere kandidaten en de selectiecommissie sprak vervolgens met 6 kandidaten. De overige commissarissen spraken met 3 kandidaten. De RvC heeft unaniem de voorkeur voor één kandidaat uitgesproken, waarna een assessment plaatsvond. Na het voorgenomen besluit tot benoeming, heeft de kandidaat gesproken met het Managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenorganisaties. De Aw is om een zienswijze gevraagd conform de bepalingen in de herziene Woningwet.



Someren, 21 juni 2016

Ir. W.G. Fijten
Voorzitter

Mw. drs. G.M. Boon
Vicevoorzitter

Deel E: Jaarrekening

1. Balans geconsolideerd (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

	ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014
	Vaste activa		
8.1	Immateriële vaste activa		
8.1.1	Bouwrecht	0	11.690
8.2	Materiële vaste activa		
8.2.1	Sociaal vastgoed in exploitatie	402.394	396.313
8.2.2	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	276	1.585
8.2.3	Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie	4.553	4.918
		407.223	402.816
8.3	Vastgoedbeleggingen		
8.3.1	Commercieel vastgoed in exploitatie	40.504	30.800
8.3.2	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	142	0
8.3.2	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	39.074	38.655
		79.720	69.455
8.4	Financiële vaste activa		
8.4.1	Effecten	0	1.800
8.4.2	Leningen u/g	5.000	5.000
8.4.3	BWS-subsidies	0	35
8.4.4	Deelnemingen	1.541	2.061
8.4.5	Belastinglatentie	3.779	1.069
		10.320	9.965
	Totaal vaste activa	497.263	493.926
	Vlottende activa		
8.5.	Vorraden	3.395	4.938
8.6	Vorderingen		
8.6.1	Huurdebiteuren	493	421
8.6.2	Gemeenten	35	41
8.6.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	7
8.6.4	Overige vorderingen	561	293
8.6.5	Overlopende activa	783	643
		1.872	1.405
8.7	Liquide middelen	40.329	23.391
	Totaal vlottende activa	45.596	29.734
	TOTAAL ACTIVA	542.859	523.660

Bedragen x € 1.000

	PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
8.8	Groepsvermogen	154.079	127.791
8.9	Egalisatierekeningen		
8.9.1	Te egaliseren BWS-subsidies	0	35
8.10	Voorzieningen		
8.10.1	Voorziening onrendabele investeringen	10.410	13.334
8.10.2	Voorziening garantieverplichtingen	404	436
		10.814	13.770
8.11	Langlopende schulden		
8.11.1	Leningen overheid	2.156	2.253
8.11.2	Leningen kredietinstellingen	303.131	321.512
8.11.3	Embedded derivaat	3.862	3.783
8.11.4	Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	39.696	39.483
		348.845	367.030
	Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	513.738	508.626
8.12	Kortlopende schulden		
8.12.1	Schulden aan kredietinstellingen	18.176	3.127
8.12.2	Schulden aan leveranciers	1.998	2.639
8.12.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	746	779
8.12.4	Schulden ter zake van pensioenen	53	0
8.12.5	Overige schulden	1.076	1.093
8.12.6	Overlopende passiva	7.072	7.396
		29.121	15.034
	Totaal kortlopende schulden	29.121	15.034
	TOTAAL PASSIVA	542.859	523.660

2. Winst-en-verliesrekening geconsolideerd

Bedragen x € 1.000

Omschrijving		31-12-2015	31-12-2014
9.1	Bedrijfsopbrengsten		
9.1.1	Huren	54.072	52.360
9.1.2	Vergoedingen servicecontracten	999	961
9.1.3	Overheidsbijdragen	37	29
9.1.4	Verkoop onroerende goederen	862	28
9.1.5	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	469	462
9.1.6	Overige bedrijfsopbrengsten	437	460
	Totaal bedrijfsopbrengsten	56.876	54.300
9.2	Bedrijfslasten		
9.2.1	Afschrijvingen materiële vaste activa	16.391	17.780
9.2.2	Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	9.597	6.497
9.2.3	Lonen en salarissen	3.670	3.569
9.2.4	Sociale lasten	550	630
9.2.5	Pensioenlasten	633	728
9.2.6	Lasten onderhoud	10.808	10.854
9.2.7	Lasten leefbaarheid	200	247
9.2.8	Lasten servicecontracten	998	966
9.2.9	Overige bedrijfslasten	11.556	13.715
	Totaal bedrijfslasten	54.403	54.986
	Bedrijfsresultaat	2.473	-687
9.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.447	820
9.4	Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.429	18.588
9.5	Financiële baten en lasten		
9.5.1	Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen	417	-3.693
9.5.2	Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren	169	287
9.5.3	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	675	713
9.5.4	Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.205	-14.306
	Totaal financiële baten en lasten	-12.944	-16.998
	Resultaat voor belastingen	17.405	1.723
9.6	Resultaat deelneming	-794	18
9.7	Belastingen	2.710	-89
	Resultaat na belastingen	19.321	1.652

3. Kasstroomoverzicht geconsolideerd (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	Omschrijving	2015	2014
1.	OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	Huren	53.997	52.436
	Vergoedingen servicecontracten	999	1.018
	Overheidsbijdragen	52	35
	Rente ontvangsten	198	456
	Overige bedrijfsopbrengsten	491	351
	Totaal ontvangsten	55.737	54.296
	Rente betalingen	14.304	14.328
	Lasten onderhoud	10.615	11.592
	Lasten leefbaarheid	200	264
	Lonen en salarissen	3.667	3.561
	Sociale lasten	477	628
	Pensioenlasten	559	746
	Lasten servicecontracten	998	966
	Overige bedrijfslasten	12.350	12.941
	Belastingen	0	196
	Totaal uitgaven	43.170	45.222
	Kasstroom uit operationele activiteiten	12.567	9.074
2.	(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	Materiële Vaste Activa		
	Ontvangsten uit verkopen bestaande huurwoningen	14.035	13.288
	Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	4.809	4.499
	Aankoopuitgaven woningen ivm terugkoopplicht	-2.016	-2.818
	Investerings nieuwbouw	-10.386	-14.757
	Investerings bestaand bezit incl. bedrijfsmiddelen	-599	-1.187
	Financiële Vaste Activa		
	Deelnemingen	-240	0
	Overige	2.280	
	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	7.883	-975
3.	FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
	Nieuwe leningen	0	0
	Aflossingen leningen	-3.512	-5.478
	Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-3.512	-5.478
4.	OVERIGE ACTIVITEITEN		
	Kasstromen uit overige activiteiten	0	0
	Totaal jaarlijkse kasstroom	16.938	2.621
	<i>Verloop geldmiddelen</i>		
	Saldo begin verslagjaar	23.391	
	Totaal jaarlijkse kasstromen	16.938	
	Saldo einde verslagjaar	40.329	

4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. 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	Deelnemings-percentage	
		2015	2014
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	Deelnemings-percentage	
		2015	2014
V.O.F. Centrumplan Leende	Someren	33,30%	33,30%
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Someren	25,00%	25,00%

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 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'.

De grondslagen van de primaire instrumenten wordt behandeld per balanspost.

Financiële derivaten waarvan de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager dan de kostprijs of negatief is, dan 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 ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening is sprake van schattingswijzigingen met betrekking tot voornamelijk het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie. De betreffende schattingswijzigingen zijn toegelicht onder de grondslagen voor de geconsolideerde balanswaardering paragraaf 5.2.1 waarbij zowel de schattingen 2015 als 2014 zijn toegelicht waarbij de resultante de schattingswijziging betreft. De impact van de schattingswijzigingen is opgenomen in de verloopoverzichten in de toelichting op de balans onder paragraaf 8.2 en 8.3 waarbij dit tot uitdrukking komt in de 'waardeveranderingen'.

Stelselwijzigingen

In 2015 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

Fusie

Stichting woCom is op 1 januari 2015 ontstaan vanuit een juridische fusie tussen Stichting woCom en Woningstichting Laarbeek. Bij deze juridische fusie was Stichting woCom de verkrijgende instelling en Woningstichting Laarbeek de verdwijnende stichting.

Door de fusie heeft Stichting woCom onder algemene titel het gehele vermogen van Woningstichting Laarbeek verkregen. De financiële gegevens van Woningstichting Laarbeek zijn conform de fusieakte in de jaarrekening van de verkrijgende stichting verwerkt met ingang van 1 januari 2015.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe woningcorporatie zijn gebaseerd op de toegepaste grondslagen bij Stichting woCom 2014. Conform RJ 216.605 is er sprake van samensmelting van belangen waarbij conform RJ 216.301 de 'pooling of interest' methode is toegepast.

Het belangrijkste verschil in de waarderingsgrondslagen ten behoeve van de jaarrekening 2014 betreft de vastgoedwaardering. Bij Stichting WoCom werd het vastgoed gewaardeerd tegen actuele waarde. Woningstichting Laarbeek hanteerde de historische kostprijs voor de vastgoedwaardering. De vergelijkende cijfers over 2014 zijn gebaseerd op de financiële gegevens van de twee woningcorporaties op basis van de jaarrekeningen 2014 (na harmonisatie). De effecten van de harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen (€ 26,2 miljoen) en het resultaat (1,7 miljoen) zijn als volgt weer te geven:

	2014
Eigen vermogen per 1 januari voor fusie	105.020
Effect harmonisatie:	
- Sociaal vastgoed in exploitatie	25.567
- Commercieel vastgoed in exploitatie	174
- Belastinglatentie	465
Eigen vermogen per 1 januari na fusie	131.226

	2014
Resultaat boekjaar voor fusie	3.706
Effect harmonisatie:	
- Verkoop onroerende goederen	-2.364
- Afschrijvingen	-1.283
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-3.029
- Niet Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-484
- Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille - afschrijving	1.686
- Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille - verkoop	3.452
- Belastingen	-32
Resultaat boekjaar na fusie	1.652

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 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 die zijn toegewezen 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.

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 2016 0,491%, 2017 en verder 0,536%. De WOZ-waarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de marktindex.

Stijgingspercentage van de WOZ-waarde	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 e.v.
2015	3,26	2,95	2,63	2,32	2,00
2014	0,75	2,00	2,00	2,00	2,00

Het uitgangspunt WSW is voor jaar 1-5 het corporatiebeleid en vanaf jaar 6: 2,00%.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting 2016-2020. Onderhoudsuitgaven zijn, in beginsel, gebaseerd op de cycli in de meerjarenonderhoudsplanning. 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 voor de eerste 5 jaar de volgende uitgangspunten:

	2015	2014
discontovoet (uniform)	5,00%	5,25%
variabele lasten (algemene beheerkosten)	€ 882	€ 884
variabele lasten (overige bedrijfslasten excl. verhuurderheffing)	€ 308	€ 326
dagelijks onderhoud (reparaties en mutaties)	€ 278	€ 322
leefbaarheid	€ 29	€ 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.

Stijgingspercentage van de inflatie	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 e.v.
2015	1,10	1,37	1,56	1,69	2,00
2014	1,25	2,00	2,00	2,00	2,00

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

Stijgingspercentage van de huren	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 e.v.
2015	1,13	1,28	1,51	1,65	1,78
2014	2,58	2,78	2,42	2,43	2,25

Het stijgingspercentage van de huren is voor het eerste jaar begroot rekening houdend met een extra inkomensafhankelijke huurverhoging. Het stijgingspercentage van de huren voor jaar 2 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 0,13%, in 2014 was dit 0,35%. De gemiddelde mutatiegraad van woningen voor de eerste vijf jaren bedraagt 7% (conform 2014).

Percentage van de jaarlijkse huurderving	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 e.v.
2015	1,49	1,47	1,46	1,54	1,54
2014	1,68	1,75	1,68	1,61	1,55

Stijgingspercentage van de onderhoudskosten	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 e.v.
2015	1,60	1,87	2,06	2,19	2,50
2014	1,75	2,13	2,39	2,57	3,00

Het uitgangspunt WSW is voor jaar 1-5 het corporatiebeleid en vanaf jaar 6: 2,50%.

Stijgingspercentage van de lonen en salarissen en overige lasten	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5 e.v.
2015	1,25	1,87	2,06	2,19	2,50
2014	1,75	2,13	2,39	2,57	3,00

Het uitgangspunt WSW is voor jaar 1-5 het corporatiebeleid en vanaf jaar 6: 2,50%.

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 geoormerkte verkopen. Voor de eerste vijf jaar wordt uitgegaan van in totaal 323 woningverkopen tegen een gemiddelde verwachte opbrengstwaarde bij verkoop van € 141.373,- per woning. In 2014 is in de eerste vijf jaren uitgegaan van 293 woningverkopen met een gemiddelde opbrengstwaarde van € 142.772,- per woning.

Verbeteringen worden volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

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 terugnemings nooit hoger is dan

de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord.

- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

5.2.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling

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

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten.

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 die zijn toegewezen 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 2015 is de hele commerciële portefeuille getaxeerd. De taxatie is verricht als full-waardering op basis van het waarderingshandboek 2015.

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 te ontvangen bijdragen verantwoord zoals deze ook zijn opgenomen onder de financiële vaste activa 'Te vorderen BWS-subsidies'. De vrijgevallen jaartermijnen worden zowel op de financiële vaste activa als de egalisatierekening afgeboekt. 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 aan huurders, gemeenten en overige stakeholders over toekomstige herstructurerings- en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Er is een feitelijke verplichting als 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 bedraagt 10 jaar (tot en met 2017). De stichting Low Cost Housing is vanaf 2010 haar betalingsverplichting niet nagekomen. Daarop heeft woCom een voorziening gevormd voor deze garantie.

5.11 Langlopende schulden

Langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden hierin opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Dit is 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. Het embedded derivaat is gekoppeld aan de extendible lening en wordt gewaardeerd op reële waarde.

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 2015 bedroeg dit maximumpercentage afhankelijk van het inkomen 2,5%, 3,0% of 5,0% (2014: 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 omdat 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% 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 (im)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 2015 bedroeg 109% (ultimo 2014: 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 2015 (en 2014) 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 Lasten servicecontracten

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

6.2.9 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

WoCom heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2015 en het fiscale resultaat 2015 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

Bedragen x € 1.000

8.1 Immateriële vaste activa

Bouwrecht	2015	2014
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.690	15.658
Cum. afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-4.000	-4.000
Boekwaarden per 1 januari	11.690	11.658
 Bij: Overige verstrekkingen	 0	 32
Af: Aflossing uit verkopen	-340	0
Af: afwaardering	-11.350	0
 Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	 15.350	 15.690
Cum. afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-15.350	-4.000
Boekwaarden per 31 december	0	11.690

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

In verband met de hoge onzekerheid gekoppeld aan de lange doorlooptijd is in 2015 besloten om de waarde van het bouwrecht volledig te voorzien. Uitgangspunt is dat waarde pas ontstaat bij realisatie.

8.2 Materiële vaste activa

Omschrijving	Sociaal vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	Sociaal ten dienste van exploitatie	Totaal
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	464.102	7.660	12.313	484.075
Cum. herwaardering	29.434			29.434
Cum. afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-97.223	-6.075	-7.395	-110.693
Boekwaarden per 1 januari	396.313	1.585	4.918	402.816
Mutaties				
Investerings	457	6.505	154	7.116
Stichtingskosten in exploitatie genomen	9.731	-9.731	0	0
Onrendabele top in exploitatie genomen	-4.498	4.498	0	0
Desinvesteringen verkoop	-10.567	0	-12	-10.579
Desinvesteringen sloop	-179	0	0	-179
Herrubricering	-4.380	0	0	-4.380
Afschrijvingen	-15.884	0	-507	-16.391
Afboeking plankosten ten laste van resultaat	0	-383	0	-383
Vrijval/benutting voorziening ORT	0	-2.198	0	-2.198
Waardeveranderingen	31.401	0	0	31.408
Totaal mutaties	6.081	-1.309	-365	4.407
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	468.019	4.051	12.428	484.498
Cum. herwaardering	41.824	0	0	41.824
Cum. afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-107.449	-3.775	-7.875	-119.099
Boekwaarden per 31 december	402.394	276	4.553	407.223

De verkrijgingsprijs bij aanvang in exploitatie van het sociaal vastgoed bedraagt € 468.019.

De cumulatieve som van de herwaardering bedraagt per balansdatum € 24.151 (zijnde een positieve herwaardering van € 134.861 minus een negatieve herwaardering van € 93.037).

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 € 359 aan bouwrente geactiveerd.

In de post 'sociaal vastgoed in exploitatie' zijn 8.672 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.185,2 miljoen. 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 20 woningen in Helmond Brandevoort, 12 woningen in Helmond West, 3 zorgeenheden in Helmond Brouwhuis, 4 woningen in Mariahout, 20 woningen in Lieshout en energiemaatregelen;
- desinvesteringen als gevolg van verkopen en slopen bestaande huurwoningen;
- afschrijvingen welke gebaseerd zijn op de bedrijfswaarde en de restant levensduur;
- waardeveranderingen welke bestaan uit afwaarderingen, afschrijvingen en onrendabele toppen in exploitatie genomen complexen.

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 toegelicht bij de 'niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

WoCom is voornemens om de komende vijf jaar 323 woningen te verkopen. Hiervan worden er 65 naar verwachting binnen één jaar verkocht. De verwachte opbrengst van deze verkopen bedraagt jaarlijks gemiddeld € 8,9 miljoen.

In de bedrijfswaarde is een bedrag van € 1,0 miljoen ingerekend in het kader van de bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties. Dit bedrag is bepaald op basis van € 3,30 per woning + € 0,25 per € 1.000 WOZ-waarde.

Het tarief van de verhuurderheffing is volgens de huidige regelgeving ingerekend, zijnde vanaf 2017 jaarlijks 0,53% van de WOZ-waarde van sociale huurwoningen. Niet ondenkbeeldig is dat dit tarief door gaat stijgen naar 0,60% in 2018 en 0,75% vanaf 2019. Deze mogelijke extra afdrachten hebben een negatief effect van € 34,8 miljoen op de bedrijfswaarde.

8.3 Vastgoedbeleggingen

Omschrijving	Commercieel vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	Vastgoed verkoht onder voorwaarden	Totaal
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	51.351	0	45.233	96.584
Cum. herwaardering	0	0	0	0
Cum. overige waardeveranderingen	-20.551	0	-6.578	-27.129
Boekwaarden per 1 januari na stelselwijziging	30.800	0	38.655	69.455
Mutaties				
Investerings	0	595	1.247	1.842
Stichtingskosten in exploitatie genomen	200	-200	0	0
Onrendabele top in exploitatie genomen	0	0	0	0
Desinvesteringen verkoop	-137	0	-1.928	-2.065
Desinvesteringen sloop	0	0	0	0
Herrubricering	4.355	0	0	4.355
Afschrijvingen	0	0	0	0
Afboeking plankosten ten laste van resultaat	0	-194	0	0
Vrijval/benutting voorziening ORT	0	-59	0	-253
Waardeveranderingen	5.286	0	1.100	6.386
Totaal mutaties	9.704	142	419	10.265
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	54.298	395	44.552	99.245
Cum. herwaardering		0	0	0
Cum. overige waardeveranderingen	-13.794	-253	-5.478	-19.525
Boekwaarden per 31 december	40.504	142	39.074	79.720

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 31-12-2015 € 33.142.

Per 31-12-2014 bedroeg de bedrijfswaarde € 25.205.

In de post 'commercieel vastgoed in exploitatie' zijn 430 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze woningen bedraagt € 46,1 miljoen.

Deze waarde is onder voorbehoud in verband met lopende bezwaarschriften.

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

- Investerings: Nieuwbouw van 16 parkeerplekken in Helmond Brandevoort, 1^e verkoop van 3 woningen (VOV) in Beek en Donk, doorverkoop van 3 woningen (VOV) uit voorraad (Beek en Donk en Asten);
- desinvesteringen: verkochte Koopgarantwoningen. Alleen aan de Strohuls in Asten en Europalaan in Budel zijn deze opnieuw verkocht onder Koopgarant;
- herrubricering van 4 commerciële ruimtes in de gemeente Asten en Someren, 24 woningen in diverse gemeenten, 59 parkeerplaatsen in de gemeente Laarbeek als commercieel vastgoed; herrubricering van 4 woningen in de gemeente Laarbeek en 166 parkeerplaatsen in Helmond en Someren van commercieel naar sociaal vastgoed.

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 294 woningen verkocht onder voorwaarden (300 woningen in 2014).

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

	2015	2014
Nominale waarde WoonInvesteringsFonds per 1 januari	6.136	6.136
Cumulatieve rentebijschrijving	183	159
Cumulatieve waardeverandering	-4.519	-3.295
Saldo begin verslagjaar	1.800	3.000
Bij: rentebijschrijving	0	24
Waardeverandering	496	-1.224
Uitdeling	-2.296	0
Saldo einde verslagjaar	0	1.800

8.4.2 Leningen u/g

	2015	2014
Stichting Studentenhuisvesting Utrecht	5.000	5.000
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	252	252
Subtotaal	5.252	5.252
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-252	-252
Totaal	5.000	5.000

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

De lening aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer Helmond B.V. (€ 259) bestaat feitelijk uit twee leningen (hoofdsom € 50 en € 237,5) met een looptijd van 30 jaar en een rendement van 4% (einddata 17 december 2037 en 11 november 2038).

De 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

	2015	2014
Vordering BWS-subsidies begin verslagjaar	35	62
In het verslagjaar vrijgevallen aanspraken BWS	-35	-27
Saldo einde verslagjaar	0	35

8.4.4 Deelnemingen

	2015	2014
Totaal deelnemingen	1.541	2.061
Deelneming V.O.F. Centrumplan Leende:		
Stand begin verslagjaar	2.056	1.998
Kapitaalstorting(en)		0
Rente	34	40
Resultaat deelneming	-794	18
Stand einde verslagjaar	1.296	2.056

Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.

Stand begin verslagjaar	5	5
Kapitaalstorting(en)	240	
Resultaat deelneming		0
Stand einde verslagjaar	245	5

8.4.5 Belastinglatentie

	2015	2014
Saldo begin verslagjaar	1.069	1.158
Gevormde latentie	2.710	-89
Saldo einde verslagjaar	3.779	1.069

Specificatie belastinglatentie als gevolg van waarderingsverschillen:

Waardering	Bedrijfseconomisch	Fiscaal	Verschil	Latentie
BWS-subsidies	0	21	-21	-3
Leningen o/g	-321.120	-315.331	-5.789	977
Bouwclaim	0	15.350	-15.350	2.399
Compensabel verlies	nvt	nvt	nvt	406
	-321.120	-299.960	-21.160	3.779

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 301 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 5.759 (2014: € 1.576).

8.5 Voorraden

De voorraden worden uitsplitst in:	2015	2014
Voorraad grond	335	771
Voorraad niet verkochte koopwoningen	278	999
Voorraad niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	1.431	2.231
Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.351	937
Onderhanden projecten	0	0
Totaal	3.395	4.938

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

Specificatie voorraad grond	2015	2014
Asten Floralaan	20	20
Cranendonck 't Stepke	55	55
Boschakkers	88	84
Laarbeek Hermelijnlaan	172	612
Totaal	335	771

Specificatie voorraad niet verkochte koopwoningen	2015	2014
Asten Strohuls 109 (terugkoop)		209
Cranendonck J. Clementstraat 20 (terugkoop)		95
Heeze-Leende Beukenlaan 4G (terugkoop)		79
Kanhoeve 29 (terugkoop)		127
Laarbeek De Wieken 33 (terugkoop)		122
Molenveld 7 (terugkoop)		130
Someren Hoogertstraat 15 (terugkoop)		120
Fellenbeemd 30 (terugkoop)		117
Albert Kuijpersstraat 16 (terugkoop)	135	
Zilveren Maan 15 (terugkoop)	143	
Totaal	278	999

Voorraad niet verkochte nieuwbouw koopwoningen	2015	2014
Laarbeek Zonnetij (0 woningen was 2)	0	441
Waterpoort (7 woningen was 9)	1.431	1.790
Totaal	1.431	2.231

Specificatie voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2015	2014
Helmond De Veste, blok 21	-10	233
De Buitens, Stepekolk Noord	208	60
De Buitens, Stepekolk Zuid	443	367
Blok 23	65	62

Blok 24	64	61
Blok 25	398	153
Liverdonk Brandevoort	183	1
Totaal	1.351	937

Specificatie onderhanden werk	2015	2014
Onderhanden projecten in opdracht van derden	505	0
Totaal gedeclareerde termijnen	-505	0
Totaal	0	0

8.6 Vorderingen

8.6.1 Huurdebiteuren

	2015	2014
Huurachterstand en overige vorderingen	760	535
Betalingsregelingen en schuldsaneringen	125	154
Subtotaal huurdebiteuren	885	689
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-392	-268
Totaal	493	421

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2015 is 1,60% van de netto jaar huur (eind 2014: 1,30%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:	2015	2014
Saldo begin verslagjaar	268	147
Dotatie ten laste van de exploitatie	226	186
Geïnd op afgeboekte posten	33	0
Afgeboekte oninbare posten	-135	-65
Saldo einde verslagjaar	392	268

8.6.2 Gemeenten

	2015	2014
Asten	0	32
Heeze-Leende	29	0
Helmond	1	1
Laarbeek	4	7
Someren	1	1
Totaal	35	41

8.6.3 Belastingen en sociale premies verzekeringen

	2015	2014
Totaal	0	7

8.6.4 Overige vorderingen

	2015	2014
VOF Centrumplan Leende	94	94
Notaris in verband met verkoop	131	156
Kopers nieuwbouw koopwoningen	148	0
Wooninvesteringsfonds slotuitkering	185	0
Pensioenpremie	0	19
Diversen	3	24
Saldo einde verslagjaar	561	293

8.6.5 Overlopende activa

	2015	2014
Nog niet vervallen rente	259	243
Nog niet vervallen BWS-subsidies	0	15
Vooruitbetaalde facturen	78	0
Licentievergoedingen	116	0
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	285	0
Overige transitorische posten	45	385
Totaal	783	643

8.7 Liquide middelen

	2015	2014
Kas	1	6
Direct opvraagbaar bank	15.340	3.025
Spaarrekeningen direct opvraagbaar	12.490	
Deposito 31 dagen wachttijd	12.498	20.360
Totaal	40.329	23.391

De liquide middelen staan met uitzondering van het deposito volledig ter vrije beschikking van woCom.

8.8 Groepsvermogen

8.8.1 Eigen vermogen

	2015	2014
Saldo begin verslagjaar	127.791	131.226
Gerealiseerd deel van het niet-gerealiseerd groepsvermogen	-22.429	-18.588
Mutatie uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie	29.396	13.501
Jaarresultaat	19.321	1.652
Saldo einde verslagjaar	154.079	127.791

Dit overzicht dient tevens als overzicht van het totaalresultaat van de rechtspersoon.

8.9 Egalisatierekeningen

8.9.1 Te egaliseren BWS-subsidies

	2015	2014
Saldo begin verslagjaar	35	62
In het verslagjaar vrijgevalen aanspraken BWS	-35	-27
Saldo einde verslagjaar	0	35

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

	2015	2014
Saldo begin verslagjaar	13.334	20.298
Dotaties	1.612	4.323
Vrijval	-2.268	-2.816
Onttrekkingen	-2.268	-8.471
Saldo einde verslagjaar	10.410	13.334

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

	2015	2014
Saldo begin verslagjaar	436	500
Dotatie/onttrekking	-32	-64
Saldo einde verslagjaar	404	436

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 bedraagt 10 jaar (tot en met 2017).

8.11 Langlopende schulden

Omschrijving	Stand per 31 december 2015	Aflossings-verplichting 2016	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	2.252	96	426	1.730
Leningen kredietinstellingen	321.210	18.079	82.849	220.282
Embedded derivaat	3.862			3.862

Terugkoopverplichting VOV	39.696	0	0	39.696
	367.020	18.175	83.275	265.570

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 2015 is 4,33% (2014: 4,33%).

Twee leningen van de BNG zijn niet geborgd en de overige 58 leningen zijn gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De contante waarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2015, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, is € 316,7 miljoen. Bij de berekening is een rentevoet van 5% gehanteerd, zoals door het WSW is vastgesteld.

In de periode 2016-2020 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddelde rentepercentage	Schuldrestant 31-12-2015
2016	1	3,74%	16.000
2017	2	4,10%	18.000
2018	2	4,81%	13.639
2019	1	4,61%	15.000
2020	3	3,74%	27.500
Totaal			90.139

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 4,41%.

8.11.1 Leningen overheid

	2015	2014
Totaal leningen begin verslagjaar	2.345	2.434
Aflossingen huidig verslagjaar	-93	-89
Subtotaal schuldrestant leningen	2.252	2.345
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-96	-92
Saldo einde verslagjaar	2.156	2.253

8.11.2 Leningen kredietinstellingen

	2015	2014
Totaal leningen begin verslagjaar	324.546	329.857
Mutatie marktwaarde extendible	82	78
Aflossingen huidig verslagjaar	-3.418	-5.388
Subtotaal schuldrestant leningen	321.210	324.547
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-18.079	-3.035
Saldo einde verslagjaar	303.131	321.512

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 31-12-2015 een bedrag van € 16,3 miljoen. De geldlening is verstrekt op basis van hypothecaire zekerheid met als onderpand:

- 11 appartementen in Haeghesteijn te Helmond;
- 27 appartementen in Brandevoort (blok 16) te Helmond;
- 44 appartementen in Brandevoort (blok 15) te Helmond;
- 12 appartementen in Brandevoort (Einzehaus) 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 Embedded derivaat

	2015	2014
Saldo begin verslagjaar	3.783	1.408
Waardeveranderingen	79	2.375
Saldo einde verslagjaar	3.862	3.783

WoCom heeft 1 extendible lening met een nominale waarde van € 7,5 miljoen. Bij de betreffende extendible lening heeft de geldgever het recht om de lening in 2019 te verlengen tegen een vooraf vastgestelde rente. Dit recht ('receiver swaption') betreft het embedded derivaat en heeft een marktwaarde.

8.11.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2015	2014
Saldo begin verslagjaar	39.483	39.574
Verkochte woningen in verslagjaar	1.247	1.397
Subtotaal	40.730	40.971
Afname terugkoopverplichting	-1.971	-1.461
Waardeveranderingen	937	-27
Saldo einde verslagjaar	39.696	39.483

De voorziening betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden Koopgarant. Dit betreft in totaal 294 woningen, waarvan 147 huurwoningen uit het bestaand bezit en 147 nieuwbouwwoningen.

Koopgarant

In 2015 zijn 9 woningen onder Koopgarant verkocht (2014: 18 woningen). In de Koopgarantregeling 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 2015 zijn 15 woningen teruggekocht. De corporatie en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

8.12 Kortlopende schulden

8.12.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2015	2014
Aflossingsverplichting komend boekjaar	18.176	3.127

8.12.2 Schulden aan leveranciers

	2015	2014
Totaal	1.998	2.639

8.12.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2015	2014
Omzetbelasting	472	572
Loonheffing	274	207
Totaal	746	779

8.12.4 Schulden ter zake van pensioenen

	2015	2014
Totaal	53	0

8.12.5 Overige schulden

	2015	2014
Vooruit ontvangen huurbetalingen	431	408
Te verrekenen servicekosten/verrekeningen zorgcentra	167	273
Verlofrechten personeel	144	141
Waarborgsommen	76	76
Deelname Wooniezie	95	85
Accountantskosten	72	75
Overig advies	65	0
Diverse schulden	26	35
Totaal	1.076	1.093

8.12.6 Overlopende passiva

	2015	2014
Transitorische rente geldleningen	6.879	6.946
Overige posten	193	450
Totaal	7.072	7.396

8.13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting

Contractueel is Stichting woCom verplicht om over het schuldrestant van de geborgde leningen (€ 305,8 miljoen) een obligo van 3,85% ofwel € 11,8 miljoen 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 treasurystatuut van Stichting woCom staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan voor beheersing van het renterisico op zekere kasstromen als ze defensief van aard zijn.

Hedgestrategie

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 hedginginstrument 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 renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting woCom risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

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 2015 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 109% (114% eind 2014). De Nederlandse Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105%.

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 2015 bestaat er een aangegane verplichting van nieuwbouwprojecten in uitvoering voor een bedrag van € 7,4 miljoen inzake nog uit te voeren werkzaamheden.

Op 31 maart 2016 heeft WoCom een afnamegarantie afgegeven, voor maximaal 20 woningen in het plangebied 'Raaijmakersterrein' in Helmond.

Verplichting budget loopbaanontwikkeling

Het betreft een naar de toekomst 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 2015 een bedrag van € 189.000.

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 2015 geen 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

	2015	2014
Woningen en woongebouwen	54.129	52.498
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	640	839
Subtotaal huren	54.769	53.337
Huurderving wegens leegstand	-643	-905
Huurderving wegens incassokorting	-47	-52
Huurderving overig	-7	-20
Totaal huren	54.072	52.360

De mutatie in de huuropbrengsten is het gevolg van:

- algemene huurverhoging per 1 juli 2015 met gemiddeld 1,8%;
- huurstijging als gevolg van geriefverbetering en huurharmonisatie;
- oplevering en verhuur van nieuwe verhuureenheden;
- verkoop van 81 bestaande huurwoningen;
- sloop van 8 verhuureenheden.

9.1.2. Vergoedingen servicecontracten

	2015	2014
Ontvangen vergoedingen servicekosten	1.144	1.164
Te verrekenen servicekosten	-145	-203
Totaal vergoedingen servicecontracten	999	961

9.1.3. Overheidsbijdragen

	2015	2014
Bijdragen BWS	37	29
Totaal overheidsbijdragen	37	29

9.1.4. Verkoop onroerende goederen

	2015	2014
Totaal verkoopresultaat onroerende goederen	862	28

Sociaal vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengsten huurwoningen	10.630	9.671
Bedrijfswaarde verkopen	-10.182	-9.652
Verkoopresultaat woningen verkocht onder voorwaarden (1e verkoop)	5	122

Verkoopkosten zoals taxatiekosten, advertentiekosten, posters e.d.	-190	-273
Subtotaal verkoop sociaal vastgoed	263	-132

In 2015 zijn 77 huurwoningen verkocht (2014: 71 huurwoningen).

Commercieel vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengst 1 huurwoning	161	219
Marktwaaarde verkopen	-137	-225
Verkoopresultaat woningen verkocht onder voorwaarden	432	47
Verkoopkosten zoals taxatiekosten, advertentiekosten, posters e.d.	-77	-69
Subtotaal verkoop commercieel vastgoed	379	-28
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	43	113
Subtotaal verkoop commercieel vastgoed	422	85

Voorraden

Verkoopopbrengst 4 koopwoningen	993	505
Boekwaarde	-800	-393
Verkoopkosten zoals taxatiekosten, advertentiekosten, posters e.d.	-16	-38
Subtotaal verkoopresultaat vanuit voorraden	177	74

Projecten

Opbrengst verkopen	3.908	1.072
Kostprijs verkopen	-3.908	-1.071
Subtotaal verkoop projecten	0	1

9.1.5. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2015	2014
Totaal	469	462

9.1.6. Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
BTW teruggave uit hoofde van prorata regeling	19	42
BTW correctie voorgaande jaren	-55	0
Glas- en rioolfonds	161	170
Inschrijfgelden woningzoekenden	0	0
Vergoeding zendmasten	19	16
Opbrengsten Warmte Koude Opslag (WKO)	115	116
Bonusregeling verzekeringsmij.	88	0
Overige vergoedingen	90	116
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	437	460

9.2. Bedrijfslasten

9.2.1. Afschrijving materiële vaste activa

	2015	2014
Afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie	15.884	17.239
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	507	541
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	16.391	17.780

9.2.2. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

	2015	2014
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-711	2.892
Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	-2.005	3.389
Afwaardering materiële vaste activa	963	216
Afwaardering immateriële vaste activa	11.350	216
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	9.597	6.497

9.2.3. Lonen en salarissen

	2015	2014
Totaal	3.670	3.569

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg 68,0 (2014: 70,2).

Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de vakminister.

In 2015 waren de volgende topfunctionarissen werkzaam. Naast de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen is er geen sprake van topfunctionarissen, zoals bedoeld in de WNT. De bezoldiging per topfunctionaris wordt in onderstaand schema weergegeven.

Naam	Omvang dienstverband	Beloning	Door werkgever betaalde SV- premies	Belastbare kosten-vergoeding	Voorziening betaalbaar op termijn	Beëindigings-uitkering	WNT norm
C.J.J. Strik	40 uur	€ 156.964	€ 118	€ 1.664	€ 24.578	n.v.t.	⁽¹⁾ € 148.800
W.G. Fijten	n.v.t.	€ 11.160		€ -	n.v.t.	n.v.t.	€ 22.320
G.M. Boon	n.v.t.	€ 7.440		€ 220	n.v.t.	n.v.t.	€ 14.880
R.A.M.M. Gradus	n.v.t.	€ 7.440		€ 509	n.v.t.	n.v.t.	€ 14.880
F.J.R. Holtman	n.v.t.	€ 7.440		€ 839	n.v.t.	n.v.t.	€ 14.880
L.G.A. Giesen	n.v.t.	€ 7.440		€ 214	n.v.t.	n.v.t.	€ 14.880
C.T.G.J. Nauta	n.v.t.	€ 7.440		€ 421	n.v.t.	n.v.t.	€ 14.880

(1) Motivering overschrijding: op deze beloning is de overgangsregeling van de WNT van toepassing

Na de fusiedatum van 1 januari 2015 heeft de voormalig directeur-bestuurder van Woningstichting Laarbeek een nieuwe functie gekregen waarin hij geen werkzaamheden als topfunctionaris meer verricht. Op basis van de WNT wordt deze voormalig directeur-bestuurder aangemerkt als gewezen topfunctionaris. De voormalig directeur-bestuurder is op 1 april 2015 uit dienst getreden en heeft geen variabele beloning of vertrekvergoeding ontvangen. De bezoldigingsgegevens over de periode 1 januari tot en met 31 maart 2015 kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Omvang dienstverband	Beloning	Door werkgever betaalde SV- premies	Belastbare kosten-vergoeding	Voorziening betaalbaar op termijn	Beëindigings-uitkering	WNT norm
A.S. Brosens	40 uur	€ 30.117	€ 19	n.v.t.	€ 5.256	n.v.t.	€ 44.500

Met betrekking tot gegevens over bestuurders en commissarissen wordt ook verwezen naar Deel C 'Governanceverslag Bestuur' en Deel D 'Governanceverslag Raad van Commissarissen' van het jaarverslag 2015.

9.2.4. Sociale lasten

	2015	2014
Totaal	550	630

9.2.5. Pensioenlasten

	2015	2014
Totaal	633	728

9.2.6. Lasten onderhoud

	2015	2014
Planmatig onderhoud (cyclisch)	8.216	8.227
Reparatie-onderhoud	1.943	1.719
Mutatie-onderhoud	484	800
Glas- en rioolfonds onderhoud	165	108
Dagelijks onderhoud (niet cyclisch)	2.592	2.627
Totaal onderhoud	10.808	10.854

9.2.7. Lasten leefbaarheid

	2015	2014
Totaal	200	247

9.2.8. Lasten servicecontracten

	2015	2014
Totaal	998	966

9.2.9. Overige bedrijfslasten

	2015	2014
Totaal overige bedrijfslasten	11.556	13.715

<i>Beheerkosten</i>	2015	2014
Overige personeelskosten	1.237	932
Huisvestingskosten	255	219
Toezichtkosten	90	127
Woonbemiddelingskosten	402	287
Automatiseringskosten	725	595
PR & Communicatie	59	64
Controle- en advieskosten	453	1.182
Overige algemene kosten	280	387
Subtotaal beheerkosten	3.501	3.793

Het honorarium van de accountantsorganisatie die op basis van het toerekeningsbeginsel zijn verantwoord onder de controle- en advieskosten bedroegen:

	2015	2014
Controlewerkzaamheden 2015 (interim + jaarwerk)	114	0
Controlewerkzaamheden 2014 (interim + jaarwerk)	41	93
Controlewerkzaamheden 2013 (interim + jaarwerk)	0	20
Fiscaal advies	68	85
Kosten i.v.m. fusie	0	96
Overige controlewerkzaamheden	11	31
Totaal 2015	234	325

<i>Heffingen</i>	2015	2014
Gemeentelijke belastingen	2.200	2.130
Sectorheffing	0	1.739
Bijdrageheffing Aw	27	0
Verhuurderheffing	5.033	4.488
Verzekeringen	233	267
Subtotaal heffingen	7.493	8.624

<i>Overige bedrijfslasten</i>	2015	2014
Kosten oninbare vorderingen	226	202
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	52	51
Reorganisatiekosten	0	0
Contributie landelijke federatie	61	67
Exploitatiekosten WKO	84	75
Energiekosten leegstand	65	73
Afwikkeling voorzieningencontract gemeente Laarbeek		467

Diverse bedrijfslasten	74	363
Subtotaal overige bedrijfslasten	562	1.298

9.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	5.285	472
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.100	336
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-938	12
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	5.447	820

9.4. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Gerealiseerde afschrijvingen sociaal vastgoed	6.994	8.712
Gerealiseerde verkopen sociaal vastgoed	13.301	9.817
Gerealiseerde sloop sociaal vastgoed	185	59
Gerealiseerde herclassificatie sociaal vastgoed	1.950	
Totaal gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.429	18.588

9.5. Financiële baten en lasten

9.5.1. Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

	2015	2014
Waardeverandering effecten van het WIF	496	-1.318
Waardeverandering embedded derivaat	-79	-2.375
Totaal waardeveranderingen FVA en verplichtingen	417	-3.693

9.5.2. Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

	2015	2014
Rente op financiële vaste activa	169	287

9.5.3. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Rente geactiveerd op projecten	462	421
Rente banken	176	195
Rente VOF Centrumplan Leende	0	40
Rente op overige vorderingen	37	57
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	675	713

9.5.4. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
Rente leningen kredietinstellingen	13.970	14.099
Rente leningen overheid	96	100
Gearmortiseerde rente extendible lening	82	78

Rente op liquide middelen	26	7
Rente derivaten	0	0
Borgstellingsvergoeding	32	21
Rente overige schulden	1	1
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	14.207	14.306

9.6. Resultaat deelneming

	2015	2014
Resultaat in deelneming VOF woCom Centrumplan Leende	-794	18
Totaal resultaat deelnemingen	-794	18

9.7. Belastingen

	2015	2014
Vennootschapsbelasting	0	0
Actieve belastinglatentie	2.710	-89
Totaal belastingen	2.710	-89

10. Balans enkelvoudig (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	402.394	396.313
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	276	1.585
Sociaal vastgoed ten dienste van de exploitatie	4.553	4.918
	407.223	402.816
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	40.504	30.800
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	142	
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	39.074	38.655
	79.720	69.455
Financiële vaste activa		
Effecten	0	1.800
Leningen u/g	10.500	5.000
BWS-subsidies	0	35
Deelnemingen	245	5
Groepsmaatschappijen	5.646	15.396
Rekening-courant verbindingen	31	0
Belastinglatentie	1.381	1.069
	17.803	23.305
Totaal vaste activa	504.746	495.576
Vlottende activa		
Vorraden	2.044	4.001
Vorderingen		
Huurdebiteuren	493	421
Gemeenten	35	41
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	7
Overige vorderingen	394	196
Overlopende activa	783	659
	1.705	1.324
Liquide middelen	34.086	22.846
Totaal vlottende activa	37.835	28.171
TOTAAL ACTIVA	542.581	523.747

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
Eigen Vermogen		
Overige reserve	154.079	127.791
Egalisatierekeningen		
Te egaliseren BWS-subsidies	0	35
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	10.410	13.334
Voorziening garantieverplichtingen	404	436
	10.814	13.770
Langlopende schulden		
Leningen overheid	2.156	2.253
Leningen kredietinstellingen	303.131	321.512
Embedded derivaat	3.862	3.783
Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	39.696	39.483
	348.845	367.030
Totaal passiva exclusief kortlopende schulden	513.738	508.626
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	18.176	3.127
Schulden aan leveranciers	1.722	2.596
Belastingen en premies sociale verzekeringen	746	779
Schulden ter zake van pensioenen	53	0
Rekening-courant verbindingen	0	114
Overige schulden	1.076	960
Overlopende passiva	7.070	7.545
	28.843	15.121
Totaal kortlopende schulden	28.843	15.121
TOTAAL PASSIVA	542.581	523.747

11. Winst-en-verliesrekening enkelvoudig

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	31-12-2015	31-12-2014
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	54.072	52.360
Vergoedingen servicecontracten	999	961
Overheidsbijdragen	37	29
Verkoop onroerende goederen	862	28
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	469	462
Overige bedrijfsopbrengsten	437	460
Totaal bedrijfsopbrengsten	56.876	54.300
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa	16.391	17.780
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-1.754	6.497
Lonen en salarissen	3.670	3.569
Sociale lasten	550	630
Pensioenlasten	633	728
Lasten onderhoud	10.808	10.854
Lasten leefbaarheid	200	247
Lasten servicecontracten	998	966
Overige bedrijfslasten	11.556	13.711
Totaal bedrijfslasten	43.052	54.982
Bedrijfsresultaat	13.824	-682
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.447	820
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.429	18.588
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen	417	-3.693
Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren	169	287
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	678	673
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.204	-14.305
Totaal financiële baten en lasten	-12.940	-17.037
Resultaat voor belastingen	28.760	1.688
Resultaat deelneming	-9.750	53
Belastingen	311	-89
Resultaat na belastingen	19.321	1.652

12. Kasstroomoverzicht enkelvoudig (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	Omschrijving	2015	2014
1.	OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	Huren	53.997	52.436
	Vergoedingen servicecontracten	999	1.018
	Overheidsbijdragen	52	35
	Rente ontvangsten	190	456
	Overige bedrijfsopbrengsten	491	351
	Totaal ontvangsten	55.729	54.296
	Rente betalingen	14.304	14.328
	Lasten onderhoud	10.615	11.592
	Lasten leefbaarheid	200	264
	Lonen en salarissen	3.667	3.561
	Sociale lasten	477	628
	Pensioenlasten	559	746
	Lasten servicecontracten	998	966
	Overige bedrijfslasten	12.369	12.936
	Belastingen	0	196
	Totaal uitgaven	43.189	45.217
	Kasstroom uit operationele activiteiten	12.540	9.079
2.	(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	Materiële Vaste Activa		
	Ontvangsten uit verkopen bestaande huurwoningen	14.035	13.288
	Ontvangsten uit verkopen nieuwe koopwoningen	2.752	506
	Aankoopuitgaven woningen i.v.m. terugkoopplicht	-2.016	-2.818
	Investerings nieuwbouw	-8.404	-11.200
	Investerings bestaand bezit incl. bedrijfsmiddelen	-599	-1.187
	Financiële Vaste Activa		
	Deelnemingen	-240	51
	Overige	-3.316	
	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.212	-1.360
3.	FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
	Nieuwe leningen	0	0
	Aflossingen leningen	-3.512	-5.478
	Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-3.512	-5.478
4.	OVERIGE ACTIVITEITEN		
	Kasstromen uit overige activiteiten	0	0
	Totaal jaarlijkse kasstroom	11.240	2.241
	<i>Verloop geldmiddelen</i>		
	Saldo begin verslagjaar	22.846	
	Totaal jaarlijkse kasstromen	11.240	
	Saldo einde verslagjaar	34.086	

13. Toelichting op enkelvoudige jaarrekening

13.1. 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.

13.2. Toelichting specifieke balansposten

13.2.1. Deelnemingen

	2015	2014
Woonwagens en Standplaatsen BV		
Stand per 1 januari	5	5
Kapitaalstorting(en)	240	
Verstrekingen / dividenden	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Stand per 31 december	245	5

13.2.2. Groepsmaatschappijen

	2015	2014
Stand per 1 januari	15.396	15.343
Resultaat verslagjaar	-9.750	53
Stand per 31 december	5.646	15.396

13.2.3. Rekening-courant verbindingen

	2015	2014
woCom Holding B.V.	31	-114
woCom Brandevoort B.V.	0	0
Stand per 31 december	31	-114

13.2.4. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit een overige reserve welke gevormd wordt als gevolg van toepassing van de richtlijn 645. De overige reserve is opgebouwd uit het gerealiseerd groepsvermogen, het resultaat boekjaar en het niet gerealiseerde eigen vermogen.

Gerealiseerd groepsvermogen en resultaat boekjaar	2015	2014
Saldo begin verslagjaar	-2.336	-2.851
Gerealiseerde herrubricering sociaal vastgoed	0	-1.000
Mutatie commercieel vastgoed	-896	-137
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	19.321	1.652
Saldo einde verslagjaar	16.089	-2.336
 Niet gerealiseerd eigen vermogen		
Saldo begin verslagjaar	130.127	134.077
Gerealiseerde herwaardering sociaal vastgoed	-22.429	-18.588
Gerealiseerde herrubricering sociaal vastgoed	0	1.000
Mutatie actuele waarde sociaal vastgoed	29.396	13.501
Mutatie commercieel vastgoed	896	137
Saldo einde verslagjaar	137.990	130.127

Deel F: Overige gegevens

1 Verklaring van directie en Raad van Commissarissen

Ondergetekenden verklaren dat alle uitgaven zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2015, zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 21 juni 2016

Directie

M.M. Kräwinkel
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

W.G. Fijten
Voorzitter

G.M. Boon
Vicevoorzitter

L.G.A. Giesen
Lid

F.J.R. Holtman
Lid

C.T.G.J. Nauta
Lid

2 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 2014

De jaarrekening 2014 is goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 23 juni 2015. In de jaarrekening 2014 is het resultaat geheel ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

Het bestuur bestemt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen het resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 19.321 positief geheel ten gunste van het eigen vermogen. De jaarrekening 2015 wordt in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 21 juni 2016 ter goedkeuring en vaststelling voorgelegd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum vonden geen belangrijke gebeurtenissen plaats die van invloed zijn op de jaarrekening.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting woCom

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de, in het jaarverslag 2015 opgenomen, jaarrekening 2015 (pagina 55 t/m 108) van Stichting woCom te Someren gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag van de toegelaten instelling en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

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, C en D), beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het 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 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Deloitte.

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 te Someren per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, 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.

2016.056303/JR/2

**Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag (onderdelen: inleiding, A, B, C en D), melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag (onderdelen: inleiding, A, B, C en D), 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, C en D), 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, 21 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

4 woCom in cijfers

Omschrijving	2015	2014
Eenheden huurwoningen	8.218	8.251
Eenheden in verzorgingshuizen	417	437
• Kamerverhuur	6	6
• Standplaatsen	7	7
• Standplaatsen met woonwagens	33	33
Overige wooneenheden	46	46
Subtotaal aantal wooneenheden	8.681	8.734
• Garages	378	362
• Bedrijfsruimten/winkels	23	28
• Overig bezit	0	4
• Maatschappelijk vastgoed	20	14
Subtotaal aantal niet-wooneenheden	421	408
Totaal verhuureenheden TI	9.102	9.142
Verhuureenheden in verbindingen	0	0
Totaal verhuureenheden woCom-groep	9.102	9.142
Sociaal vastgoed (DAEB)	8.672	8.644
Commercieel vastgoed (Niet-DAEB)	430	498
Specificatie mutaties verhuureenheden woCom-groep		
• Opgeleverd	75	18
• Verkocht	-81	-83
• Sloop	-8	-45
• Overig	-26	1
• Toegevoegd		6
Totaal mutaties vhe woCom-groep	-40	-103
Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden	294	300
Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden		
• Terug uit voorraad niet verkochte koopwoningen	3	1
• Nieuw verkochte koopwoningen VOV	0	0
• Nieuw verkochte huurwoningen VOV	3	12
• Doorverkochte woningen definitief	-10	-8
• Naar in voorraad niet verkochte koopwoningen	-2	-5
• In verhuur genomen woningen	0	0
Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden	-6	0

woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2015	2014
Eenheden huurwoningen naar netto-huurklasse		
Goedkope huur:	1.085	1.037
Betaalbare huur:	6.152	6.161
Dure huur:	750	832
Vrije huur:	231	221
	8.218	8.251
Specificatie woongelegenheden naar gemeente		
• Asten	332	339
• Cranendonck	1.468	1.487
• Heeze-Leendevhe	1.039	1.054
• Helmond	2.104	2.076
• Laarbeek	2.208	2.200
• Someren	1.530	1.578
	8.681	8.734
Het waarborgen van de financiële continuïteit		
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,86	1,60
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,29	1,19
Loan to Value (LTV)	75,2%	79,0%
Solvabiliteit	27,4%	23,6%
Dekkingsratio	25,0%	26,0%
Gemiddelden per vhe		
Lasten onderhoud	1.187	1.187
Personele lasten	533	539
Overige bedrijfslasten	1.270	1.500
Eigen vermogen	16.928	13.978
Balanswaarde	59.642	57.281
WOZ-waarde	133.284	135.068
Formatieplaatsen		
Directie	2,0	6,3
Vastgoedbeheer	15,2	16,0
Wonen	22,8	23,7
Bedrijfsvoering	21,4	16,6
Vastgoedontwikkeling	6,0	6,0
	67,5	68,5
Ziekteverzuimpercentage	4,00	6,64

Kantoor Someren

Witvrouwenbergweg 2

5711 CN Someren

Postbus 36

5710 AA Someren

T 0493 49 76 66

info@wocom.nl

www.wocom.nl

Asten - Cranendonck - Heeze-Leende - Helmond - Laarbeek - Someren

