JAARVERSLAG 2024

Bestuursverslag, Governanceverslag en Jaarrekening
Definitief Raad van Commissarissen 10 juni 2025

WOCOM

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING ... 3
1.1 Korte terugblik op 2024 ... 3
1.2 Leeswijzer jaarverslag 2024 ... 5
2 BESTUURSVERSLAG ... 5
BESCHIKBAARHEID ... 6
BETAALBAARHEID ... 7
LEEFBAARHEID ... 8
DIENSTVERLENING ... 9
KWALITEIT ... 10
ORGANISATIE ... 11
BEDRIJFSVOERING ... 12
CONTINUÏTEIT ... 13
GOVERNANCE ... 14
3 TOELICHTING OP HET BESTUURSVERSLAG ... 15
3.1 Maatschappelijke doelen ... 15
3.2 Organisatie ... 19
3.3 Continuïteit ... 22
3.4 Risicobeheersing en controlesystemen ... 25
4 BESTUURSVERKLARING ... 34
5 GOVERNANCEVERSLAG ... 36
5.1 Toezichthoudende taken en bevoegdheden ... 36
5.2 Samenstelling en deskundigheid ... 38
5.3 Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen ... 41
5.4 De Raad van Commissarissen als werkgever ... 42
5.5 Tot Slot ... 43
6 JAARREKENING 2024 ... 48
7 OVERIGE GEGEVENS ... 118
7.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat ... 118
7.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant ... 118
WoCom in cijfers ... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

1 INLEIDING

1.1 Korte terugblik op 2024

Een belangrijk onderdeel van ons werk is het goed onderhouden en verduurzamen van ons woningbezit. In 2024 hebben we hierin mooie stappen gezet. Na een zorgvuldig selectieproces, waarin ook onze huurdersvertegenwoordiging deelnam, zijn we met drie partijen een langjarige samenwerking van zes jaar aangegaan voor de verduurzaming van 1.600 woningen. Deze samenwerking is voortvarend van start gegaan, waardoor de eerste verduurzamingsprojecten al in 2024 zijn opgeleverd.

Op een vergelijkbare manier zijn we later in het jaar, na opnieuw een zorgvuldige selectieprocedure, een langjarige samenwerking aangegaan voor het dagelijks onderhoud van ons woningbezit. Daarbij gaan we de voorspellende waarde van onze begroting voor dagelijks onderhoud vergroten.

Beide samenwerkingen zorgen ervoor dat we als sociale huisvester goed voor onze woningen blijven zorgen en onze huurders een goede dienstverlening kunnen bieden.

Op het gebied van nieuwbouw stond 2024 meer in het teken van start bouw dan van oplevering. We zijn begonnen met bouwen op twee locaties in Beek en Donk (de witte woningen) en twee locaties in Mariahout. Daarnaast hebben we flinke stappen gezet in de voorbereiding van woningbouwlocaties, zoals in Someren-Eind, Budel-Schoot en Heeze. In Leende hebben we wél tien woningen opgeleverd. Dit was een bijzonder project: het betrof IFD-woningen (Industrieel, Flexibel en Doelmatig). Hierdoor kregen meerdere starters uit het dorp hun eerste woning, terwijl we tegelijkertijd enkele statushouders een eigen plek konden bieden.

Ondanks lange procedures blijven we ons inzetten voor een verhoogde realisatie van nieuwbouw-projecten. We werken hierin nauw samen met de andere woningcorporaties en gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven. Na de succesvolle samenwerking in WoonST 1.0, zetten we deze samenwerking voort met WoonST 2.0. Samen met BAM Wonen en Hurks Bouwbedrijf bouwen we tot 2030 maar liefst 1.750 gestapelde woningen en 750 eengezinswoningen voor de corporaties in onze regio. Het doel van WoonST is sneller betaalbare en duurzame sociale huurwoningen te realiseren.

Een ander belangrijk speerpunt in 2024 was het verlagen van de leegstandsduur. Gezien de hoge druk op de beschikbaarheid van woningen is het belangrijk om hier scherp op te blijven. Dankzij een gerichte aanpak hebben we de leegstand merkbaar verminderd. De uitdaging is nu om deze resultaten vast te houden en, waar mogelijk, de leegstand verder te verlagen.

Intern hebben we verdere stappen gezet in de professionalisering van onze vastgoedsturing. Gezien de omvang van woCom in zes gemeenten is dit een logische ontwikkeling. We hebben onze portefeuillestrategie weer geactualiseerd en opnieuw afspraken gemaakt over betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en verduurzaming. We verhogen het bouwvolume en houden tegelijkertijd focus op de bestaande woningvoorraad, onder andere door verduurzaming en het delen van woonruimte. Dit doen we samen met onze partners, met oog voor veerkrachtige gemeenschappen en financiële continuïteit.

Financieel zijn we stabiel gebleven en voldeden we ruimschoots aan onze normen. Na een uitdagend 2023 hebben we de norm voor passend toewijzen weer onder controle. De druk om bijzondere doelgroepen te huisvesten, waaronder statushouders, blijft hoog. Daarnaast zullen we extra aandacht besteden aan het aantal leegstaande woningen en de leegstandsduur om aan de gestelde normen te voldoen.

Bij alles wat we doen, stellen we zo veel mogelijk onze huurders voorop. We blijven ons inzetten om de betrouwbare sociale huisvester te blijven voor de mensen die ons nodig hebben. Een voorbeeld waarin dit goed zichtbaar was, was tijdens de feestelijke afsluiting van het wijkontwikkelingsplan in Helmond-West in augustus. In de afgelopen jaren zijn daar 157 woningen gesloopt, 81 nieuwe huizen gebouwd en 116 gerenoveerd. De wijk heeft nu meer groen, speelplekken en voorzieningen zoals de MFA Westwijzer en het Goorlooppark. Ook sociaal is er veel geïnvesteerd, en de partners blijven zich inzetten voor de gemeenschap. We zijn trots dat we dit met bewoners en samenwerkingspartners hebben gerealiseerd.

Het jaar 2024 is ook de start geweest van Marinus Biemans als directeur-bestuurder van woCom. Op 1 februari verwelkomde de organisatie hem. Tot die tijd werd deze functie tijdelijk waargenomen door MT-lid Anke Nieuwland. Naast het kennismaken met de organisatie, het werkgebied en de partners, is er vooral voortgebouwd op lopende ontwikkelingen waarvoor we ons inzetten.

Al met al was 2024 een jaar van uitdagingen en vooruitgang. We hebben belangrijke stappen gezet om onze strategische doelen te behalen en de kwaliteit van onze dienstverlening verder te verbeteren. De komende tijd blijven we ons richten op versnelling van woningbouw, verbetering van onderhoud en verduurzaming, altijd met oog voor betaalbaarheid en leefbaarheid.

1.2 Leeswijzer jaarverslag 2024

- Het **bestuursverslag** is opgebouwd uit een overzicht van de doelen en resultaten op de maatschappelijke en organisatorische doelen in cijfers, woord en beeld.
- Dit wordt gevolgd door een extra **toelichting** in overzichten en tabellen.
- Het **governanceverslag** van de Raad van Commissarissen wordt ook eerst in cijfers, woord en beeld weergegeven, gevolgd door een uitgebreide **verantwoording** in tabellen.
- In de **jaarrekening** wordt de financiële verantwoording en onderbouwing verder uitgewerkt en toegelicht.

2 BESTUURSVERSLAG

Maatschappelijke en organisatorische doelen

BESCHIKBAARHEID

VERHUURD

440 woningen, 37 kamers en 0 woonwagens
25,2% aan bijzondere doelgroepen en urgenten
3,8% aan middeninkomens

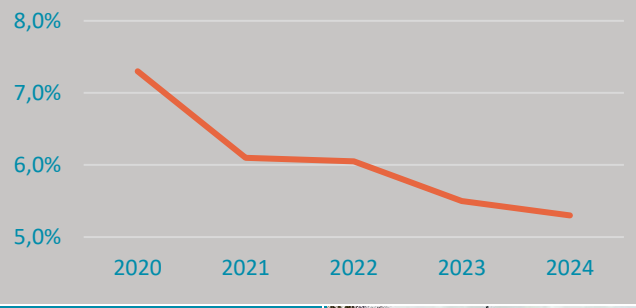
DOELEN

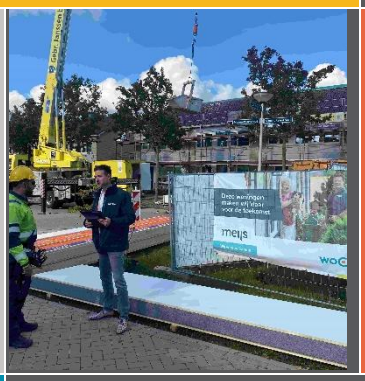
- ✗ maximaal 18 maanden zoekduur
- ✓ monitoren van slaagkansen
- ✗ meer toewijzen aan middeninkomens
- ✓ verkoopstop tenzij
- ✓ 24 woningen opleveren *(10 in 12-'23 en 14 in '24)*

WONINGBEZIT

8.102 huurwoningen
511 wooneenheden in verzorgingshuizen
51 overige wooneenheden
366 garage/parkeerplaats
25 maatschappelijke panden
11 bedrijfspanden

MUTATIEGRAAD





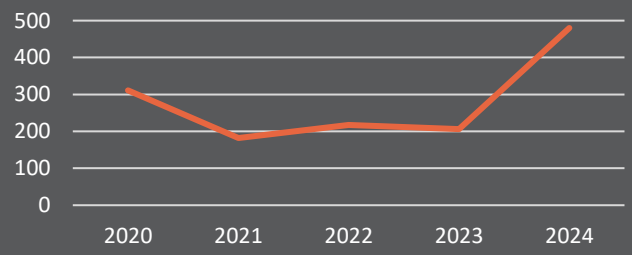
VERKOCHT

3 sociale woningen
0 aan zittende huurders
2 woningen teruggekocht
2 woningen na terugkoop doorverkocht
2 Koopgarantcontract beëindigd

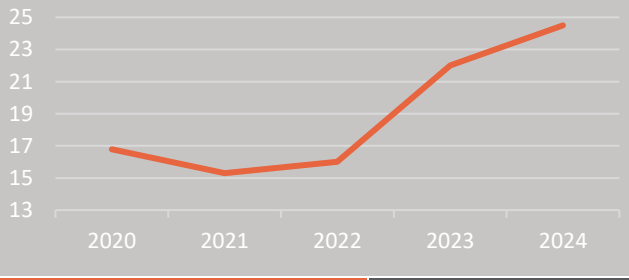
VERHUURPROCES

24,5 maanden zoekduur (gemiddeld bij verhuur)
16% toewijzing via loting
1,01 % leegstand
1,31 aanbiedingsgraad

REACTIEGRAAD



ZOEKDUUR



TEVREDENHEID

Score nieuwe huurder 7,7
93% tevreden huurders
Score vertrokken huurder 8,0
94% tevreden huurders

ONTWIKKELING & AANKOOP

10 woningen opgeleverd
255 woningen in ontwikkeling
72 (verhuurde) woningen aangekocht

BETAALBAARHEID

HUURPRIJS

€ 589 gemiddelde huurprijs
Gemiddeld 55% van maximale huur,
Huuraanpassing 5,3%

HUURBELEID

Huurders in een woning met E,F of G label hebben geen huurverhoging gekregen. Naast 2.000 huurders in 2023, zijn er in 2024 nog eens 88 huurders geweest waarbij eenmalig de huur is verlaagd naar € 577,91.

DOELEN

- ✓ minimaal 80% beschikbare woningen < 1e aftoppingsgrens
- ✓ jaarlijkse huuraanpassing maximaal CAO-0,5%
- ✓ 95% verhuringen passend naar inkomen
- ✓ huurachterstand onder de norm van 1,5%

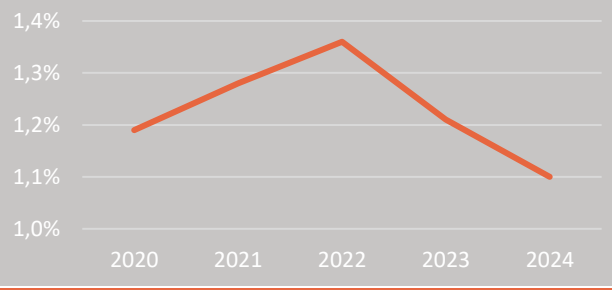
VERHUUR

99,7% passend verhuurd aan mensen met recht op huurtoeslag
85,3% verhuurd < 1e aftoppingsgrens (€ 650,44)

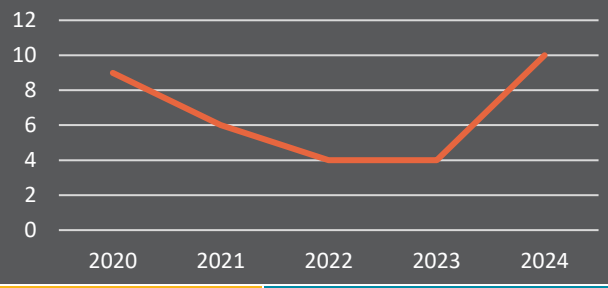
BETAALPROBLEEM

1,10% totale huursom
37% betreft achterstanden van huidige huurders en 63% vertrokken huurders

HUURACHTERSTAND



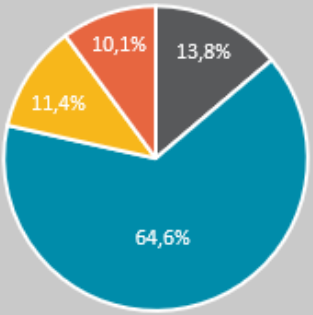
ONTRUIMINGEN ACHTERSTAND



116 doorverwijzingen naar deurwaarder voor incasso
Van de 25 geplande ontruimingen zijn er 11 daadwerkelijk uitgevoerd.

IN GESPREK

Samen de wijk in!
RvC, MT, medewerkers, samenwerkingspartners en huurders(organisaties) op bezoek bij mooie projecten.



WONINGAANBOD

13,8% goedkoop
78,5% < 1e aftopping
89,9% < 2e aftopping
100% < sociale huurgrens

SAMENWERKING

In 2024 hebben we samengewerkt met maatschappelijke partners om de koopkracht van bewoners te verbeteren.

WOCOM

LEEFBAARHEID

OORDEEL BUURT

Huurders beoordelen hun woonomgeving met rapportcijfer 7,7. 93% van de huurders is tevreden, 64% geeft zelfs een 8 of hoger voor de buurt.

ZICHTBAARHEID

In bijna alle kernen is een fysieke plek gerealiseerd voor contact met huurders. Hier wordt o.a. een inloopspreekuur gehouden

DOELEN

- ✓ Bewonersbegeleiding bij grote projecten
- ✓ Wijkschouw met het netwerk
- ✓ Zichtbaar zijn in wijken en buurten
- ✗ In alle kernen een fysieke plek voor contact met huurders gerealiseerd

ONTMOETEN

Burendag
Containeracties
Schoonmaakacties
Koffiemomenten
Zonder agenda de wijk in
Inloopspreekuren

PROJECTEN

Actieve handhaving brandveiligheid algemene ruimtes

OVERLAST EN WOONFRAUDE

We zien wederom een toename in meldingen van overlast. Ook (vermoeden) van woonfraude is toegenomen.

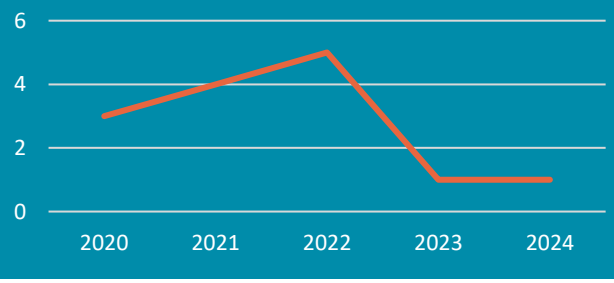
SAMENWERKEN

In steeds meer gemeenten werken we samen in kleine kernteams. Deze werken steeds beter samen.

WIJKSCHOUW

Er hebben in 2024 3 wijkschouwen plaatsgevonden met samenwerkingspartners: Leende, Budel-Dorplein en Helmond-West

ONTRUIMINGEN LEEFBAARHEID



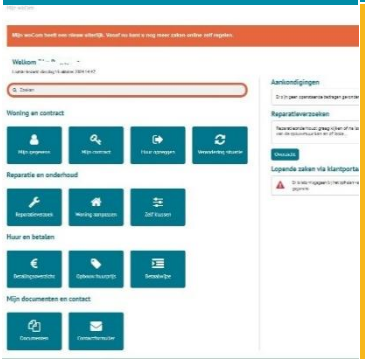
KOSTEN

In 2024 zijn € 1.091.000 leefbaarheidskosten gemaakt. Dat bedrag bestaat voor € 719.000 uit aan leefbaarheid toegerekende beheerkosten.

DIENSTVERLENING

TEVREDENHEID

Huurders beoordelen de dienstverlening in KWH-onderzoek met een 7,3 86% geeft minimaal een voldoende, 54% geeft zelfs een 8 of hoger. We scoren daarbij op het landelijk gemiddelde

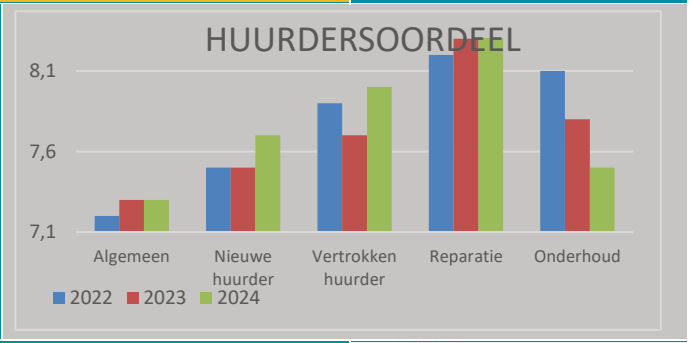


DOELEN

- ✓ huurderstevredenheid minimaal 7,5
- ✓ minimaal 90% huurders geven een voldoende
- ✗ A label huurdersoordeel ABM (2024: B)

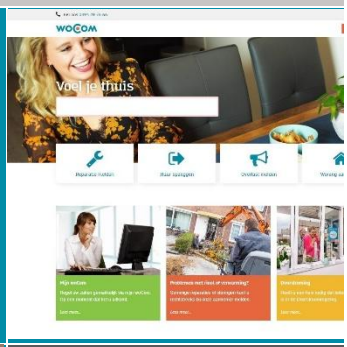
DOORSTROMING

18 woningen Van Groot naar Beter en 7 Van Klein naar groter verhuurd.



PARTICIPATIE

Formele overlegmomenten met de 3 huurdersorganisaties
Samen werken we aan participatiebeleid voor de toekomst.



TELEFOON

De nieuwe telefooncentrale is geïmplementeerd. Invoering van voice-logging om de kwaliteit van onze dienstverlening te verbeteren.

ADVIEZEN HO

positief advies:
Portefeuillestrategie

negatief advies:
Huuraanpassing 2024
Begroting 2025

AFSPRAKEN

Met gemeenten en huurdersorganisaties zijn meerjaren prestatieafspraken gemaakt. Per jaar worden deze afspraken gemonitord.

KLACHTEN

77 meldingen van ontevredenheid afgehandeld. 7 na besluit naar geschillencommissie. 4 geschillen behandeld; 3 niet ontvankelijk verklaard.

woCom

KWALITEIT

KWALITEIT

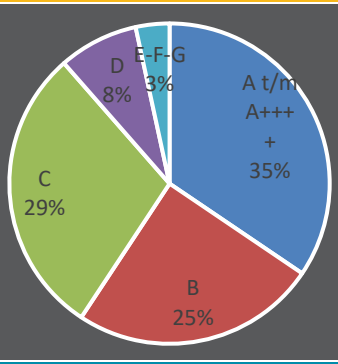
Huurders beoordelen de kwaliteit van hun woning met 7,4. Van de huurders is 87% tevreden, 56% geeft zelfs een 8 of hoger.

PROJECTEN

280 woningen dakrenovatie incl. verduurzaming. 31 woningen aardgasloos.

DOELEN

- ✓ EP2-waarde (KWh/m2) < 186,8 (170,0)
- ✓ Implementatie samenwerking verduurzamingspartners.
- ✓ Aanbesteding Dagelijks Onderhoud
- ✗ Realisatie index planmatig onderhoud min. 90%
- ✓ Huurdersoordeel kwaliteit van de woning ≥ 7,4



ENERGIESCORE

91% van de woningen heeft een 'groen' label (C of hoger). De gemiddelde EP2-waarde is verbeterd tot 169,0 (160 is de grens tussen B en A).

ONDERHOUD

393 geschilderd
171 won. nieuwe kozijnen
179 nieuwe bitumen daken
296 nieuwe badkamers
282 nieuwe keukens
251 nieuwe toiletten

REPARATIES

7.540 reparatieverzoeken bij woCom gemeld
79% is in 1 bezoek opgelost (KWH)

DUURZAAMHEID

95 woningen met EFG-label verbeterd,
bij 357 woningen zonnepanelen gelegd
28 woningen voorzien van hybride Warmtepomp

TEVREDENHEID

Gemiddeld een 8,7 voor reparaties,
98% tevreden huurders.
Gemiddeld een 7,5 voor onderhoud,
88% tevreden huurders.

VEILIGHEID

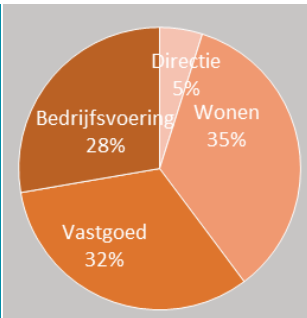
bij 94 woningen asbest verwijderd, 282 nieuwe groepenkasten, 696 nieuwe ketels, 23 nieuwe warmte terugwin installaties.

UITGAVEN

€ 4,2 miljoen aan dagelijks onderhoud (reparaties en kleine werkzaamheden bij verhuizing), € 28,1 miljoen aan planmatig onderhoud.

woCom

ORGANISATIE



DOELEN

- ✓ Werken met plezier en uitdragen kernwaarden
- ✓ Actualiseren functiebeschrijvingen
- ✓ Marktconform pakket aan secundaire arbeidsvoorwaarden
- ✓ Procesbeschrijvingen vormen basis voor implementatie nieuw personeelssysteem

OR

5 leden, waarvan 1 lid dit jaar heeft opgezegd. In 2024 waren er 6 overlegvergaderingen (2 met RvC) en was er tweewekelijks informeel OR-overleg. OR-leden hebben OR-cursus gevolgd.

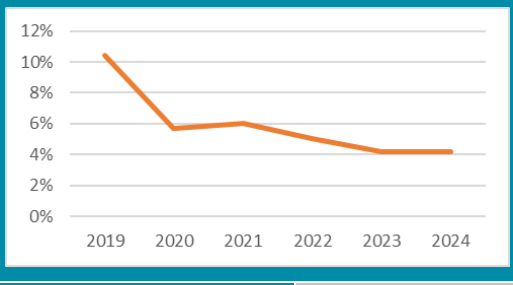
MENS & ORGANISATIE

Periodiek RI&E overleg, Arbobeleid vastgesteld, 3 welzijnsmetingen uitgevoerd, actueel ontruimingsplan, training BHV-ers, aandacht ongewenst gedrag

WOCOM-ACADEMIE

9 (digitale) cursussen,114 deelnemers.
24 individuele trainingen gericht op functiegebonden scholing, 68 leeractiviteiten gericht op ontwikkeling.

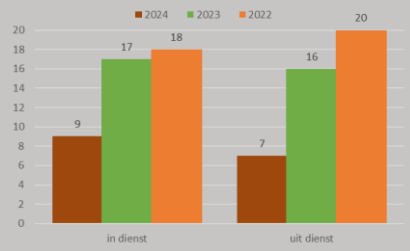
ZIEKTEVERZUIM



WERVING & SELECTIE

Instroom: 9
Uitstroom: 7
Doorstroom: 2
Vacatures: 11
Nieuwe functies: 1
Niet ingevulde functies: 3

IN EN UIT DIENST



excl. inhuur en tijdelijk

PERSONEEL

Aandacht voor en verbinding met elkaar door organiseren van teamuitjes, zomer BBQ, een personeelsdag in Arnhem, het jaarlijks tennistoernooi en de kerstborrel.

DUURZAAM INZETBAAR

Nieuwe Vitaliteitsregeling € 250,- om te besteden aan vitaliteit en welzijn. Aandacht voor ontwikkeling door ontwikkelafspraken. Scholingsplannen voor diverse functies opgesteld.

BEDRIJFSVOERING

MODERNE WERKPLEK

Er is een plan opgesteld voor de werkplek op kantoor, waarbij ontmoeten, samenwerken, verbinding en flexibiliteit centraal staan.

DOELEN

- ✓ Ongestoorde voortgang van bedrijfsprocessen
- ✓ Effectieve en efficiënte organisatie en processen, ingericht vanuit de klant
- ✓ Continue verbeteren, PDCA-cyclus volgen
- ✓ Blije woCommers, blije klanten

Aw & WSW

De risico inschatting voor woCom is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Bron: toezichtbrief 21-10-2024

WETTEN & REGELS

Herijking NPA; Invoering Wet Betaalbare huren; Verkoopregels vastgoed; Wet kwaliteitsborging.; Omgevingswet

INTEGRAAL JAARPLAN

Verbeteractiveiten
68% gerealiseerd
12% in afronding
20% opgestart en doorgeschoven 2025

SAMENWERKING

Met regionale corporaties wordt samengewerkt aan oa: inkoopcollectief; duurzaamheid; de woonopgave; woningmarktonderzoek.

BENCHMARK AEDES

Huurdersoordeel: B
Bedrijfslasten: A
Duurzaamheid: B
Onderhoud: B
Beschikbaarheid: C
Betaalbaarheid: A

ADVIESTAFEL

Klankborden van vraagstukken of dillema's vanuit medewerkers met MT.
30 adviestafels

RAPPORTAGE

Nieuwe opzet tertiaalrapportage is in 2024 in gebruik genomen integraal besproken voor vaststelling in de besluitttafel (MT).

CONTINUÏTEIT

RATIO'S

	norm	2024
ICR	> 1,4	1,80
LtV	<85%	33%
Solvabiliteit	>15%	63%
Dekking	<70%	19%
Onderpand	<70%	19%

DOELEN

- ✓ voldoen aan financiële ratio's toezichthouders
- ✓ uitbouwen scenarioanalyses
- ✓ incorporeren Nationale Prestatieafspraken en woondeals

RESULTAAT

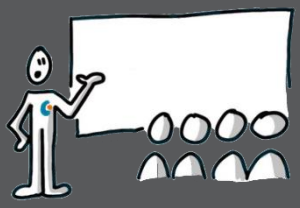
(€ 1 miljoen)	2024
Exploitatie	8,4
Investeringen	-2,6
Waarderen	178,9
Overig	-2,7
TOTAAL	182,0

LASTEN PER VHE

	2024
Onderhoud	3.913
Exploitatie	382
Beheer	617
Rente	887
TOTAAL	5.799

€ 868 MILJOEN

is de maatschappelijke bijdrage van woCom. Dit is het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde



WAARDERING VASTGOED

In 2024 zijn onze stenen € 192 miljoen meer waard geworden. In totaal € 1,63 miljard! Dit komt door de waardering tegen marktwaarde.
De beleidswaarde bedraagt € 762 miljoen.

HUISHOUDBOEKJE

(€ 1 mln.)	2024
Huren	+61,5
Verkopen	+1,3
Reparaties	-4,2
Onderhoud en verduurzaming	-36,9
Rente	-8,4
Leefbaarheid	-0,3
Organisatiekosten	-10,9
Belastingen	-3,1
Verzekeringen	-0,3
Nieuwbouw en aankoop	-19,3
Leningen	+25,6
SALDO	+5,0

KASSTROMEN

De vrije kasstroom daalt van ongeveer € 10,0 miljoen in 2023 naar circa € 7,3 miljoen in 2024.
Vrije kasstromen zijn belangrijk om te kunnen investeren!

BELASTING

De belastingdruk over 2024 bedraagt € 5,3 miljoen in: € 2,3 miljoen Vennootschapsbelasting en € 3,0 miljoen aan gemeentes en overig.

GOVERNANCE

CONTROLE

woCom past het principe toe van ‘three lines of defence’ en risico-management voor inzicht, beheersing en bewustwording

INTEGRITEIT

geen integriteitsmelding of meldingen klokkenluider.

DOELEN

- ✓ inzicht door interne audits en controles
- ✓ risico’s in beeld en in control
- ✓ positief oordeel toezichthouders
- ✓ integere organisatie
- ✓ compliant

INTERNE AUDITS

huurverhogingen, datakwaliteit, Portefeuillestrategie, factuurcontrole en procuratie, crediteuren stamgegevens, superuser rechten, memoriaalboekingen, automatisering ViewPoint, waardering vastgoed in exploitatie, aan-bestedingen, inkopen algemeen, nacalculaties, verkoop woningen, toewijzingen, fraude corruptie en integriteit, AVG, tax compliance framework en prestatie-afspraken.

COMPLIANCE

Diverse beleidsstukken zijn herijkt in 2024. Waaronder Treasurystatuut; portefeuillestrategie.

RISICOSYSTEEM

De inschatting van de risico's zijn in 2024 dynamisch doorlopen en indien nodig geactualiseerd.

ACCOUNTANT

Goedkeurende controleverklaring en geen materiële opmerkingen in managementletter.

OORDEEL TOEZICHT

Autoriteit woningcorporaties (Aw): Risico inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geen opmerkingen.

PRIVACY

Er zijn 2 privacy meldingen ontvangen. 1 is gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). De 2e was onvoldoende om door te zetten als melding naar de AP. Daarnaast zijn 3 aanvragen voor inzage ontvangen.

IN CONTROL

WoCom beschikt over adequate risicobeheersing en -controlesystemen, structureel ingepast in de organisatie en is daarmee in control.

WOCOM

3 TOELICHTING OP HET BESTUURSVERSLAG

Aanvullende informatie op de thema's en doelen van het bestuursverslag.

3.1 Maatschappelijke doelen

Woningportefeuille woCom

WoCom zet de sociale woningportefeuille in om haar maatschappelijke doelstelling te realiseren: vandaag en morgen een thuis bieden aan de doelgroep door een dienstverlening met meerwaarde.

Gemeente Laarbeek

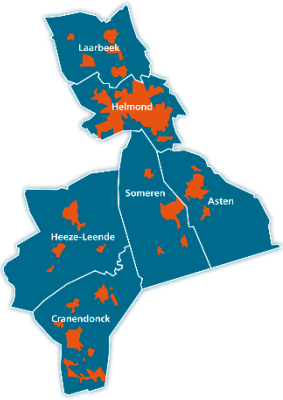
Woningen	2.139
Overig wonen	26
Niet wonen	102

Gemeente Heeze-Leende

Woningen	939
Overig wonen	105
Niet wonen	12

Gemeente Cranendonck

Woningen	1.419
Overig wonen	19
Niet wonen	1



Gemeente Helmond

Woningen	1.967
Overig wonen	74
Niet wonen	244

Gemeente Asten

Woningen	228
Overig wonen	106
Niet wonen	15

Gemeente Someren

Woningen	1.410
Overig wonen	232
Niet wonen	28

Omgeving

Onderdeel	2024	woCom
Demografie	De bevolking blijft groeien, voornamelijk door migratie, en er is een historisch woningtekort van 4,9% (circa 400.000 woningen). De gezinsverdunning en vergrijzing zetten door, wat de vraag naar woningen verder verhoogt	Deze trend is ook zichtbaar in het werkgebied van woCom. De doelstelling is om meer kleine, levensloopbestendige woningen in de portefeuille op te nemen. De uitbreiding van de woningvoorraad richt zich voornamelijk op de grotere dorpen binnen elke gemeente, met een beperkte uitbreiding in de kleinere kernen.
Economie	De woningbouw kampt met tegenwind door eerdere rente- en bouwkostenstijgingen, maar het economische herstel zet door met dalende renteverwachtingen. Inflatie blijft hoog, maar de piek is voorbij. CAO-lonen stijgen met vertraging.	We zoeken naar een goede balans in de begroting en investeringen, en varen scherp aan de wind vanuit een duurzaam prestatiemodel. Betaalbaar bouwen en onderhouden is door prijsstijgingen en personeelstekorten in diverse sectoren een ingewikkelde opgave. Naast dat rentes, bouwkosten en onderhoudskosten fors zijn gestegen.
Sociaal	Betaalbaarheid blijft een uitdaging, vooral voor mensen met lagere inkomens. De zorg om kwetsbare wijken	In het werkgebied van woCom herkennen we dit beeld. We hebben samengewerkt met maatschappelijke

Onderdeel	2024	woCom
	neemt toe door maatschappelijke veranderingen en bezuinigingen op het sociale domein. Door toewijzingsregels ontstaan steeds meer en groter wordende kwetsbare wijken. Het aantal huurders van woningcorporaties met een huurachterstand lag in 2024 lager dan in het jaar daarvoor. Ook de totale huurachterstand daalde. Het aantal huisuitzettingen door corporaties stabiliseert na jaren van daling.	partners om deze uitdagingen aan te pakken. Door een gebiedsgerichte aanpak en nauwe samenwerking met gemeenten en welzijnsorganisaties streefde woCom ernaar de leefbaarheid in kwetsbare wijken te verbeteren en betaalbare huisvesting te waarborgen. Deze gezamenlijke inspanningen droegen bij aan het versterken van de sociale cohesie en het ondersteunen van huurders met betalingsproblemen.
Technologie	Innovatie in de bouwsector blijft essentieel, onder meer met energiebesparende technologieën en digitalisering voor efficiënter bouwen.	Op het gebied van data-analyse en inzet van AI werden toepassingen ingezet voor onderhoud en verbetering.
Ecologie	Duurzaamheid blijft een prioriteit in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw. Eisen aan nieuwbouw, renovatie, energieopwekking en het afkoppelen van aardgas blijven onverminderd van kracht. De verduurzaming van woningen gaat door: gasverbruik daalde met 25% sinds 2021 en de CO_2-uitstoot nam met ruim 20% af. Aardgasvrije woningen zijn gestegen naar ruim 10% van de woningvoorraad.	WoCom sloot in 2024 een samenwerkingsovereenkomst met drie partners om de komende jaren 1.600 sociale huurwoningen te verduurzamen. Dit omvatte het installeren van warmtepompen, zonnepanelen en verbeterde isolatie, wat leidt tot verhoogd wooncomfort en lagere energielasten voor huurders.
Politiek	Het was politiek een bewogen jaar. Volkshuisvesting staat op de kaart. Het kabinet-Schoof heeft de regie op volkshuisvesting versterkt, met focus op snellere woningbouw en verduurzaming. De Woontop 2024 benadrukte de noodzaak van versnelling.	Marinus Biemans, voormalig wethouder in Deurne, is benoemd als nieuwe directeur-bestuurder van woCom per 1 februari 2024. Daarnaast werden in december 2024 prestatieafspraken voor 2025-2028 ondertekend tussen woCom, gemeenten en huurdersorganisaties, gericht op betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. En is de portefeuillestrategie is herijkt.

Woningmarkt

Nederland kampt met een woningtekort van circa 400.000 woningen. In 2024 werden 82.000 woningen gerealiseerd; herstel naar 100.000 per jaar wordt vanaf 2026 verwacht. Betaalbaarheid blijft een knelpunt, vooral voor starters en lage inkomens.
In de Metropoolregio Eindhoven is de druk nog groter door bevolkingsgroei en vraag vanuit de techsector. Versnelling van de woningbouw, met oog voor betaalbaarheid en duurzaamheid, is noodzakelijk. De woondeal Brabant Zuidoost speelt hierbij een sleutelrol.

Onderdeel	2024	Trend
Aanbod (mutatiegraad)	5,3%	Is met 0,2% gedaald t.o.v. 2023 (5,5%)
Reactiegraad advertenties	480	Is met 133,0% gestegen t.o.v. 2024 (206)
Zoekduur (maanden)	24,5	Is met 2,5 maanden gestegen t.o.v. 2024 (22)
Aanbiedingsgraad	1,31	Is gedaald met 0,04 t.o.v. 2024
Verhuring bijzondere doelgroepen	25,2%	Is met 3,3% gedaald t.o.v. 2024
Samenwerking Wooniezie	versterkt	Vanuit het samenwerkingsverband Wooniezie is er de wens om over 3 jaar alle woningcorporaties in de woningmarktregio MRE volledig te laten aansluiten op Wooniezie. De huidig aangesloten corporaties in de regio hebben nu al periodiek contact en stemmen hun ontwikkeling op het gebied van woonruimteverdeling zoveel als mogelijk op elkaar af. Dit biedt transparantie, duidelijkheid en gestructureerdheid naar woningzoekenden. Dit uit zich bijvoorbeeld In een zelfde manier van adverteren.

Nieuwbouw

WoCom vergroot het aanbod door sociale huurwoningen te realiseren. De realisatie blijft echter nog achter op de opgave. In 2024 zijn 10 woningen opgeleverd. 14 minder dan gepland. Dit komt omdat 4 woningen op de valreep nog opgeleverd zijn in 2023. En de geplande realisatie van 10 IFD woningen in Cranendonck niet door is gegaan. Wel zijn er 255 woningen als harde projecten in ontwikkeling. Er is veel aandacht voor nieuwe potentiële projecten, door de kansenkaarten periodiek met gemeenten te bespreken en samenwerkingen met ontwikkelaars aan te gaan. Dit resulteert in een sterk groeide projectenportefeuille waarover structureel overleg wordt gevoerd en samen wordt gewerkt met gemeenten.

Onderhoud en verduurzaming

In 2024 heeft bij 280 woningen een dakrenovatie inclusief verduurzaming plaatsgevonden, zijn bij 171 woningen de kozijnen vervangen, zijn 696 woningen cv's vervangen en zijn 31 woningen gasloos gemaakt. Allemaal op basis van de uitgangspunten van ons duurzaamheidsbeleid. Met vraaggestuurd onderhoud zijn op verzoek van de huurders 296 badkamers, 282 keukens en 251 toiletten vervangen en bij 589 woningen zonnepanelen geplaatst.

Participatie

Overleg op bestuurlijk niveau.

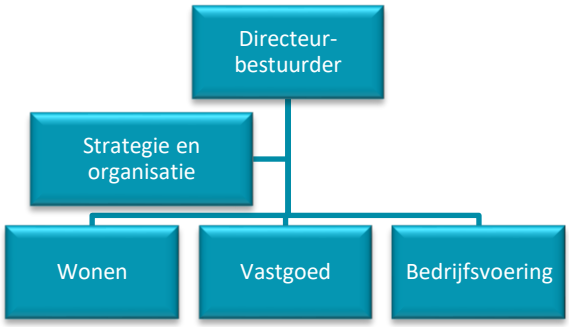
Partij	Frequentie	Thema's
Huurdersorganisaties	minimaal 3x per jaar	prestatieafspraken, voorgenomen activiteiten, huuraanpassing, beleid, dienstverlening
Gemeenten werkgebied	minimaal 2x per jaar per gemeente	prestatieafspraken, voorgenomen activiteiten (bod), projecten

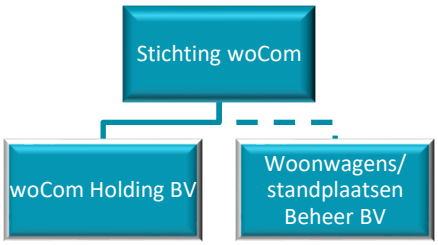
Partij	Frequentie	Thema's
Zorgpartijen (als netwerkpartner)	minimaal 2x per jaar	samenwerking, mogelijkheden
Zorgpartijen (als huurder)	minimaal 1x per jaar	contract, dienstverlening
Welzijnspartijen (netwerkpartner)	minimaal 2x per jaar	dienstverlening en samenwerking
Aannemers (DO)	minimaal 1x per jaar	contract, dienstverlening
Corporaties MRE-regio	minimaal 5x per jaar	Afstemmingsoverleg over praktische zaken, Wooniezie, ongewenst huurdersgedrag, vroeg signalering, social return, doorstroombeleid, regionale samenwerking
Bestuurders MRE-corporaties	Minimaal 4x per jaar	gezamenlijk programma voor permanente educatie
Directeurenoverleg corporaties Helmond	6x per jaar	Agenda bestuurlijk overleg met gemeente Helmond; Samenwerking; Gezamenlijke portefeuille; Woonruimteverdeling

3.2 Organisatie

Organogram en nevenstructuur

De structuur van de interne organisatie is in 2024 niet gewijzigd.





Ziekteverzuim

In 2024 is het totale verzuimpercentage toegenomen. Het kort verzuim is afgenomen en het middel en lang verzuim is licht gestegen ten opzichte van 2023.

Verzuim	kort	middel	lang	totaal
2022	0,69	0,61	3,73	5,03
2023	0,61	0,38	3,18	4,16
2024	0,38	0,56	3,54	4,49

Er is doorlopend aandacht voor zieke medewerkers. WoCom onderhoudt korte lijnen met de Arbodienst en interventies en mogelijkheden worden besproken in het sociaal medisch teamoverleg. In 2024 was de meldingsfrequentie lager dan in 2023: 0,7 t.o.v. 0,9 in 2023. Het aantal meldingen bedroeg 62.

De toename van het ziekteverzuimpercentage is te verklaren door een stijging van de gemiddelde verzuimduur. Deze bedroeg in 2023 21 dagen tegenover 36 dagen in 2024.
In 2024 zijn preventieve acties uitgezet om dreigend verzuim te voorkomen. WoCom voert sinds 2023 welzijnsonderzoeken uit. Uit de risico inventarisatie & evaluatie komt naar voren dat werkdrukbronnen en energiebronnen in het werk niet in beeld zijn en signalen van werkdruk, ongewenst gedrag en agressie niet worden onderzocht. In de welzijnsonderzoeken wordt, drie keer per jaar, op teamniveau het welzijn, werkdruk, werkvermogen en ongewenst gedrag gemeten. De vragenset is bij iedere meting hetzelfde, zodat goede vergelijking met de voorgaande onderzoeken mogelijk is.

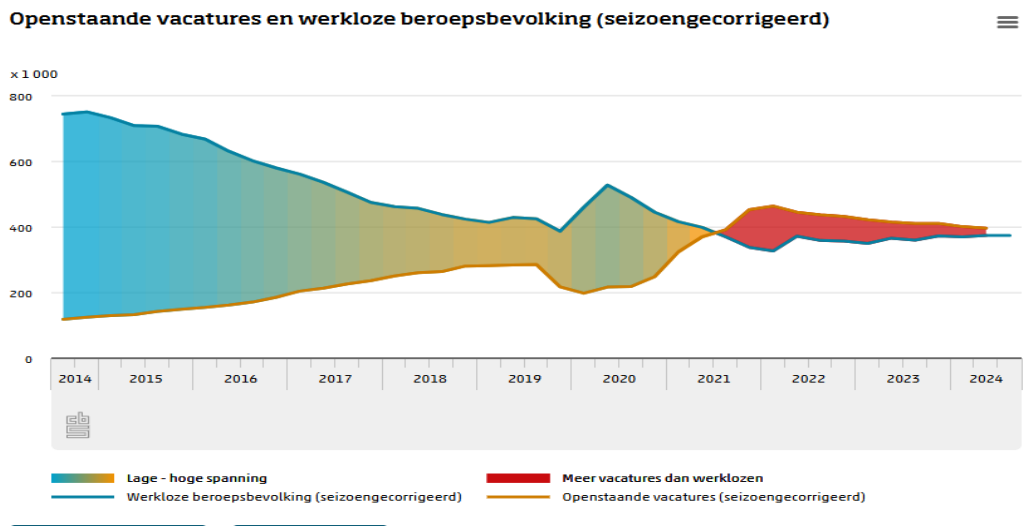
Medewerkers nemen vrijwillig deel aan de welzijnsmeting en de gemiddelde respons is 86%. De woCom resultaten zijn beter dan de benchmark woningcorporaties. WoCom scoort hoger op welzijn en werkdruk en lager op ongewenst gedrag door collega's. Resultaten uit de welzijnsmeting geven aan dat medewerkers zich op hun werk fit en energiek voelen, goede balans ervaren tussen werk en privé en voldoende tijd hebben om hun werk naar behoren uit te voeren. 81% van de deelnemers ervaart de werkdruk als goed t.o.v. 66% van de benchmark en 12% te hoog t.o.v. 28% van de benchmark. WoCom scoort hoger dan de benchmark op ongewenst gedrag door collega's: 11% t.o.v. de benchmark 6%.

Vanuit de resultaten van de welzijnsonderzoeken, de risico inventarisatie en evaluatie en de gezondheidscheck zijn er aanknopingspunten om te komen tot een woCom norm op het gebied van (on)gewenst gedrag. In 2024 is een concept beleid opgesteld en in 2025 zal het beleid worden vastgesteld en geïmplementeerd.

Strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid

In 2023 heeft de afdeling Wonen een actualisatie van SPP uitgevoerd vanwege de vele personeelswisselingen. Dit heeft geleid tot het project “De basis op orde” voor de afdeling Wonen. Het doel van dit project was om de primaire processen verhuur en (mutatie)onderhoud op orde te brengen door de formatie op orde te brengen, een eenduidige manier van werken in te richten en de werkzaamheden anders te organiseren. De andere organisatie van de werkzaamheden was in 2024 aanleiding tot actualisatie van het functiegebouw. De functies uit het project “De basis op orde” zijn aangepast aan de vernieuwde situatie en andere gedateerde functieprofielen zijn geactualiseerd met als resultaat: nieuwe gedragen functieprofielen met een juiste waardering.
In 2024 is het project duurzame inzetbaarheid voortgezet. De woCom academie biedt medewerkers, naast het ontwikkelgesprek, volop (opleidings)mogelijkheden om hun werk nu en in de toekomst verder vorm te geven. We hebben een sterk inwerkprogramma opgesteld op functieniveau en we zijn gestart met het bieden van functiespecifieke leerlijnen aan teams. We spelen in de leerlijnen ook in op sociaal maatschappelijke ontwikkelingen.

Arbeidsmarkt



Landelijk zien we dat de krapte op de arbeidsmarkt ook in 2024 afneemt. Met 106 vacatures per 100 werklozen is de spanning echter nog steeds hoog en in het werkgebied van woCom hebben we te maken met 124 vacatures per 100 werklozen. Een van de belangrijkste oorzaken van de krapte op de arbeidsmarkt is de vergrijzing van de beroepsbevolking; naarmate meer mensen met pensioen gaan, neemt het aantal beschikbare arbeidskrachten af, waardoor er een kloof ontstaat tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Andere oorzaken zijn snelle technologische vooruitgang, demografie en het hoge aantal deeltijdwerkers.

Ook bij woCom zijn de effecten van de krapte op de arbeidsmarkt in 2024 goed merkbaar. In 2024 zijn er 11 vacatures ontstaan. Het verloopcijfer in 2024 bedroeg 8,2% tegenover 19% in 2023. Ook in 2024 zien we net zoals in 2023 dat het verloop in de leeftijdscategorie 25 – 35 jaar het grootste is,

57%. Daarna volgt de leeftijdscategorie 45-55 jaar met 29%. Het (gedwongen) verloop onder de medewerkers ouder dan 55 jaar wordt veroorzaakt door ziekte.

Gevolgen van de krappe arbeidsmarkt

Door de krappe arbeidsmarkt en de afgenomen respons met name bij technische en specialistische functies duurt het ook in 2024 lang om vacatures in te vullen. Vastgoedfuncties staan 3-6 maanden open zonder gewenst resultaat. We werden gedwongen om naast op maat gemaakte vacatureteksten ook duurdere opties in te zetten, zoals prijzige social mediacampagnes, het specifiek zoeken naar latent zoekenden en de inzet van een recruiter.
Ook hoorden we regelmatig terug van sollicitanten dat woCom weinig zichtbaar is en we niet overbrengen wat woCom nu uniek maakt. Gezien de krappe arbeidsmarkt en onze positie op de arbeidsmarkt, hebben we, met een externe partij, een pakkende wervingscampagne bedacht 'woCom bij ons werken!' We hebben vier vlogs opgenomen met woCommers die vol trots over hun werk vertellen en gedeeld op social media. Een campagne die ook in 2025 vervolg krijgt.

Ter overbrugging van de openstaande vacatures is er gebruik gemaakt van inhuurkrachten/ZZP-ers zodat primaire processen doorgang konden vinden. In totaal werden in 2024 8 inhuurkrachten ingezet ten opzichte van 21 in 2023. De afname van de krapte op de arbeidsmarkt laat zien dat vacatures ook snel ingevuld kunnen worden waardoor inhuur niet nodig is.

In 2024 heeft het verloop minder invloed op de werkdruk van de zittende medewerkers. Uit de welzijnsmetingen is de score op "werkdruk (veel te) hoog": 24% in Q4 in 2023. In 2024 varieert deze score tussen 18 en 16%. De score op de vraag: Ik heb voldoende tijd om mijn werkzaamheden uit te voeren was in Q4 2023 6,1 en in, alle tertialen van, 2024 6,5. Het cijfer is licht gestegen. Het project Basis op orde heeft duidelijkheid en structuur gebracht in het werk en we hebben de personeelsbezetting beter op orde.

3.3 Continuïteit

Waardering: marktwaarde – beleidswaarde

Eind 2024 bedraagt de marktwaarde € 1.629 miljoen. Deze waarde komt echter niet beschikbaar om uit te geven omdat deze niet gerealiseerd wordt. De maatschappelijke bijdrage van woCom is € 868 miljoen.

Verloop beleidswaarde

De beleidswaarde is eind 2024 € 762 miljoen. Dat is € 155,5 miljoen hoger dan eind 2023. Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

Mutatie	Bedrag (x € 1.000)
Stand per 1 januari	**606.390**
Voorraadmutaties	2.881
Lagere onderhouds- en looninflatie	30.655
Daling disconto naar 4,17% (DAEB), 4,7% (niet-DAEB)	164.926
Reguliere huurstijging conform beleid	33.099
Stijging streefhuur met 3,52%	41.614
Stijging onderhoud van € 3.201 naar € 3.479	-118.722
Daling beheer van € 828 naar € 771	18.575
Systeemaanpassing (Discounted Cash Flow 60 jaar)	-19.340
Overige aanpassingen	1.767
Stand per 31 december	**761.844**

Verloop marktwaarde

De marktwaarde is met € 192 miljoen gestegen naar € 1.629 miljoen.

De belangrijkste mutaties zijn:

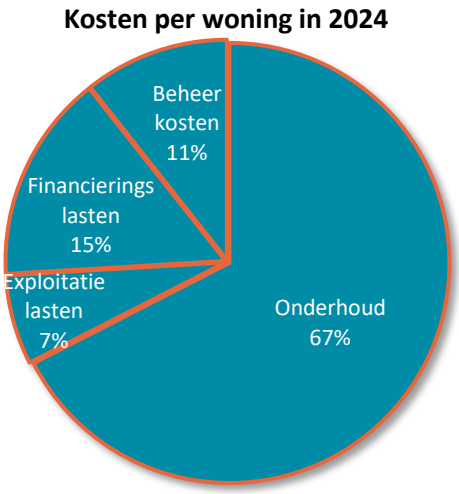
- *Lagere discontovoet (+ € 61,3 miljoen);* Door validatie van het Handboek 2023 en marktontwikkelingen 2024 is het disconto gedaald met -0,18% in het door-exploiteerscenario. De discontovoet in het uitpondscenario is met +0,02%-punt iets gestegen.

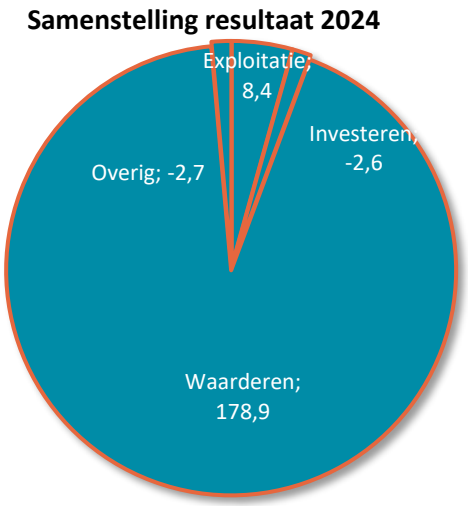
- *Hogere huren na mutatie (+ € 43,3 miljoen);* De huren na mutatie liggen hoger door de toevoeging van het middenhuursegment (o.a. wegvallen van mutatieleegstand), een hogere markthuur (+ 1,41%) en door de forse stijging van de maximale huur (+ 9,38%). De contracthuur gaat na mutatie naar de markthuur. Bij gereguleerde woningen en woningen in het middensegment (WWS t/m 186 punten), wordt de huur echter afgetopt op de maximale huur.
- *Lagere overdrachtskosten (+ € 19,7 miljoen);* Daling van de overdrachtskosten van 10,4% naar 8% vanaf 1-1-2026 is verwerkt in de eindwaarde. De overdrachtskosten in de DCF-periode van 15 jaar bedragen nog 10,4%.
- *Hogere contracthuren (+ € 30,2 miljoen);* De gemiddelde contracthuur is gestegen met 5,64%.
- *Hogere leegwaardestijging (+ € 33,5 miljoen);* De leegwaarde (2023+2024) is gestegen met gemiddeld 7,38%-punt ten opzichte van Handboek 2023 (2022+2023).
- *De overige aanpassingen (+ € 3,7 miljoen);* Dit bestaat uit o.a. voorraadmutaties (+ € 8 miljoen), een stijging van de WOZ-waarde (+ € 12,5 miljoen), maar ook een lagere mutatiegraad (- € 3,8 miljoen) en hogere exploitatie-uitgaven in de marktwaarde (- € 13,2 miljoen).

Met uitzondering van de voorraadmutaties zijn de mutaties het gevolg van marktontwikkelingen 2024, aanpassingen n.a.v. validatie Handboek 2023 en wijzigingen in het Handboek 2024.

Toelichting jaarresultaat

Het jaarresultaat 2024 is € 182,0 miljoen. Naast de waardeontwikkeling van de portefeuille van € 178,9 miljoen was er een positief resultaat van € 3,1 miljoen. Dit is het saldo van een exploitatieresultaat van + € 8,4 miljoen, leefbaarheidsuitgaven - € 1,1 miljoen, onrendabele investeringen - € 2,8 miljoen, verkopen + € 0,3, waardeverandering financiële activa + € 0,3 miljoen, overige activiteiten + € 0,5 miljoen en vennootschapsbelasting - € 2,4 miljoen.





Het exploitatieresultaat ligt € 9,7 miljoen lager dan in 2023. Per woning ziet dat er als volgt uit:

Omschrijving	2024 per vhe	2023 per vhe
Huren	6.722	6.533
Onderhoud vastgoed	-3.913	-2.564
Overige exploitatielasten	-382	-367
Financieringslasten	-887	-934
Beheerlasten	-617	-668
Vastgoedexploitatie	**923**	**2.000**

De huren stijgen met € 2,0 miljoen (3,4%) ten opzichte van 2023. De stijging wordt grotendeels verklaard door de huurverhoging per 1-7-2024. Daarnaast hebben voorraadmutaties en huurharmonisatie een positief effect. Het onderhoud is € 12,3 miljoen hoger dan vorig jaar. Er is € 12,5 miljoen meer besteed aan planmatig onderhoud, € 0,2 miljoen meer aan dagelijks onderhoud en € 0,4 miljoen minder aan apparaatskosten. De overige exploitatielasten zijn met € 0,2 miljoen gestegen. De beheerlasten dalen met € 0,4 miljoen vooral doordat hogere salarissen (+1,7 fte) ruimschoots gecompenseerd worden door lagere kosten van inhuur.

Toelichting eigen vermogen

Het eigen vermogen van woCom bedraagt € 1.393 miljoen eind 2024. De stijging van het eigen vermogen is het gevolg van het positieve jaarresultaat. Hiervan wordt € 868 miljoen niet gerealiseerd, omdat woCom minder dan de markthuur vraagt en extra in kwaliteit investeert. Gecorrigeerd voor deze effecten bedraagt het eigen vermogen € 526 miljoen.

Continuïteit op termijn: ontwikkeling ratio's

De continuïteit op middellange termijn blijft geborgd. Geconsolideerd is het beeld als volgt:

	Norm Aw-WSW	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	>1,4	1,8	2,0	2,1	2,2	2,0	2,1
Loan to Value	<70%	33%	31%	35%	37%	41%	45%
Solvabiliteit	>30%	63%	64%	61%	58%	55%	51%
Dekkingsratio	<70%	19%	20%	22%	23%	25%	27%

De ratio's staan voor de DAEB-tak onder druk door NPA en regionale woondeals. In de niet-DAEB-tak blijft de solvabiliteit ruim boven de norm van 40% in deze periode. Beide takken blijven gelukkig zelfstandig financierbaar.

Huurbevriezing 2025 en 2026

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opstellen van dit bestuursverslag nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.
De potentiële impact van deze maatregel op financiële kengetallen is negatief. Er zal een neerwaarts effect optreden op de markt- en beleidswaarde. Omdat de huurinkomsten en daarmee de operationele kasstroom achterblijven bij eerdere aannames wordt de ICR negatief beïnvloed.

WoCom heeft een scenario-analyse uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de ratio's in de periode tot en met 2029 binnen de norm blijven.

Continuïteit op termijn: ontwikkeling kasstromen

Door forse investeringen om de streefportefeuille en het duurzaamheidsbeleid te realiseren, geeft woCom in de periode 2024 tot en met 2029 € 238,8 miljoen meer uit dan er binnenkomt. Dit bedrag wordt volledig (bij)geleend. Hiervoor bestaan voldoende mogelijkheden (borging) en indien nodig kan bijgestuurd worden in de uitgaven. Dit heeft het volgende effect op de kasstromen tot en met 2029:

Bedrag (x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Huur	60.921	65.150	69.071	72.058	75.010	77.740
Overige opbrengsten	2.652	2.876	3.036	3.215	3.381	3.521
Onderhoud	-30.878	-28.319	-27.880	-25.051	-28.811	-26.037

Personeel	-6.582	-7.420	-7.653	-7.883	-8.124	-8.369
Overige exploitatie	-9.967	-9.932	-10.026	-10.186	-10.555	-10.911
Rente	-8.748	-9.389	-10.410	-11.500	-12.634	-14.123
Verhuurderheffing	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-61	-3.368	-4.755	-6.366	-5.223	-6.240
Investeringen	-29.454	-47.257	-55.425	-52.484	-61.800	-78.781
Verkopen	1.537	4.281	2.374	4.464	1.812	4.392
Financieringen	25.571	32.085	41.401	33.998	46.277	59.484
Mutatie kasmiddelen	**4.991**	**-1.293**	**-267**	**265**	**-667**	**676**

Huurbevriezing 2025 en 2026
De kasstroomontwikkeling verslechtert, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van woCom te bewaken.

3.4 Risicobeheersing en controlesystemen

WoCom beschikt over diverse middelen en instrumenten om de mate van doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van de organisatie te beoordelen. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste maatregelen en hun toepassing in 2024.

Middel/ instrument	Omschrijving
Risicomanagement	Uit externe toetsing is gebleken dat woCom een hoge mate van volwassenheid heeft bereikt in risicomanagement. Risico's zijn geïnventariseerd en gekwantificeerd op basis van risicobereidheid en risicoweging. Beheersmaatregelen zijn ingericht om de belangrijkste risico's te ondervangen. In tertiaalrapportages wordt gerapporteerd over de beheersing van onderkende risico's. voortgang en verbeteracties worde periodiek besproken met het bestuur en de Raad van Commissarissen, middels verantwoording in de tertiaalrapportages. Bij besluitvorming door het bestuur en de Raad van Commissarissen worden risico's expliciet benoemd.
Statuten, reglementen en beleid	In 2023 zijn de volgende stukken geactualiseerd en of goedgekeurd: - Beleidslijn woonwagens - Arbobeleid 2024-2028 - Investeringskaders 2024-2025
Integriteitscode en Klokkenluiderregeling	De herziene integriteitscode en klokkenluidersregeling uit 2023 beschrijven de verwachte houding en gedragingen van toezichthouders, bestuur, management en medewerkers. Ook zijn procedures vastgelegd voor het melden en afhandelen van (vermoedens van) misstanden. Beide documenten zijn beschikbaar op de officiële website van WoCom.
Strategisch plan	De strategische visie 2021-2025, vastgesteld in 2021, vormt de basis voor onze doelstellingen. Ook in 2024 is hier invulling aan gegeven via jaarlijkse plannen en uitvoering.

Middel/ instrument	Omschrijving
Planning & control cyclus	De planning & controlcyclus biedt inzicht in de sturing en voortgang van de organisatie. Belangrijke onderdelen zijn; Het jaarplan, (Meerjaren-) begroting, Maand- en tertiaalrapportages
Prioriteiten bestuur	De Raad van Commissarissen beoordeelt de realisatie van de bestuurlijke prioriteiten op basis van het jaarplan.
Audit	Interne controles worden regelmatig uitgevoerd om de opzet, het bestaan en de effectiviteit van risicomanagement en beheersmaatregelen te beoordelen. Bevindingen en aanbevelingen worden gerapporteerd aan het management, de bestuurder en de auditcommissie. Resultaten van interne audits dienen als basis voor de externe controles door de accountant.
Procesmanagement	WoCom legt processen vast in procedures waarin beheersingsmaatregelen zijn uitgewerkt. Deze procedures dienen als toetsingskader en bieden mogelijkheden voor procesoptimalisatie.
Externe accountant	De externe accountant voert de wettelijk verplichte controle op de verslaglegging uit en verstrekt een verklaring. Bevindingen over de interne procesgang worden vastgelegd in de managementletter. Deze bevindingen worden opgepakt en periodiek gemonitord. De interne organisatie en administratieve processen voldoen aan de gestelde eisen voor jaarrekeningcontrole.

Uit de in 2023 genomen maatregelen en uitgevoerde controles zijn geen zwaarwegende bevindingen naar voren gekomen. WoCom blijft zich inzetten voor continue verbetering van haar processen en risicobeheersing.

Risicomanagement

WoCom krijgt met risicomanagement inzicht in de (interne en externe) risico's die de organisatie loopt en die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de strategische doelstellingen van de organisatie. Het inzicht in deze risico's draagt bij in het tijdig bijsturen van de koers en het aanpassen van de interne organisatie hierop.

Doel risicomanagement

WoCom heeft de volgende doelen met risicomanagement:

Doel	Omschrijving
Inzicht	Inzicht in de interne en externe risico's van de organisatie die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de strategische doelen. Inzicht draagt bij aan het tijdig bijsturen van de koers en het aanpassen van de interne organisatie.
Beheersing	Een nog betere beheersing van de belangrijkste en meest risicovolle processen door risico's en beheersmaatregelen te integreren in de procesbeschrijvingen. Binnen de organisatie wordt de vinger op de zere plek gelegd als startpunt voor verbetermanagement.
Bewustwording	Binnen alle teams bewustwording en verantwoordelijkheid rondom risico's creëren.

Strategie

Als maatschappelijke organisatie vindt woCom 'goed rentmeesterschap' belangrijk.

	Omschrijving
Grondhouding	De grondhouding van WoCom blijft ongewijzigd en gericht op een neutrale benadering. Tegelijkertijd is WoCom flexibel en bereid om, waar nodig, een offensievere houding aan te nemen. Deze flexibiliteit wordt toegepast wanneer dit aantoonbaar bijdraagt aan de realisatie van maatschappelijke doelen en binnen de gestelde financiële kaders blijft.
Ondernemingsrisico's	De beoordeling van risico's is gebaseerd op de 24 vragen van het WSW, aangevuld met intern geïnventariseerde risico's en bijbehorende beheersmaatregelen. Deze aanpak biedt inzicht in waar gerichte aandacht nodig is om risico's effectief te managen. De risico's zijn in voldoende mate onder controle en hebben geen significante impact op de realisatie van de strategische doelen van WoCom. Voor risico's met de kwalificatie 'hoog' zijn intern gerichte maatregelen getroffen om deze te reduceren.
Focus	Een efficiënte interne beheersing wordt gerealiseerd door een combinatie van 'hard' en 'soft' controls. De 'hard' controls richten zich op het beoordelen in hoeverre bestaande beheersmaatregelen een preventieve of dempende werking hebben op de kans of impact van risico's. De 'soft' controls betreffen gedrag beïnvloedende factoren, zoals voorbeeldgedrag van leidinggevenden en het gedrag van medewerkers. Deze factoren spelen een cruciale rol in het bepalen van de organisatiecultuur en versterken daarmee de effectiviteit van de interne beheersing.

Belangrijkste risico's 2024

Deze zijn ten opzichte van 2023 ongewijzigd. de maatschappelijke opgave blijft een uitdaging en dit vraagt relevante strategische beslissingen die ook risico's met zich meebrengen.

	Omschrijving
Stapeling van maatschappelijke opgaven	Dit risico komt voort uit de complexe combinatie van verschillende uitdagingen, namelijk nieuwbouw, verduurzaming en een brede huurverlaging. Deze opgaven lijken als geheel, een brug te ver voor de sector. De impact varieert sterk tussen corporaties, afhankelijk van hun financiële positie en de specifieke opdracht vanuit de regio. De brede huurverlaging, hoewel op korte termijn landelijk uitvoerbaar, heeft potentieel gevolgen voor de investeringscapaciteit op de lange termijn. Een gevolgrisico is het ontstaan van strategische kwetsbaarheid, waarbij de sector moeite heeft om aan diverse maatschappelijke eisen te voldoen. Voor woCom heeft dit risico op dit moment geen directe gevolgen, door de gezonde financiële positie van de corporatie.

	Omschrijving
Offensievere risicohouding	Een offensieve risicohouding komt voort uit de groeiende externe druk om maatschappelijk vermogen maximaal in te zetten. Deze druk kan leiden tot een verschuiving in de risicohouding, waarbij de sector overgaat van een behoudende naar een offensievere benadering. Hier ontstaat risico wanneer maatschappelijk vermogen “verkeerd” wordt besteed, vooral als de besluitvorming opportunistisch is en geen rekening houdt met de lange termijn gevolgen. Dit kan leiden tot financiële instabiliteit en reputatieschade, waarbij de sector kan worden geconfronteerd met de uitdaging om op een evenwichtige manier aan maatschappelijke verwachtingen te voldoen. WoCom heeft momenteel een neutrale risicohouding en de besluitvorming vindt weloverwogen plaats.
Informatietechnologie	Het risico van cyberaanvallen en gegevensdiefstal blijft ook in 2024 één van de belangrijkste aandachtspunten op het gebied van informatietechnologie. Naast externe dreigingen zijn menselijke fouten hierin een grote risicofactor. Denk hierbij aan het onbedoeld delen van gevoelige informatie met een verkeerde ontvanger of het niet tijdig uitvoeren van beveiligingsupdates. Het beschermen van onze informatie wordt steeds belangrijker. Daarom richten we ons niet alleen op technologische oplossingen, zoals sterke beveiligingsmaatregelen en regelmatige updates, maar ook op het vergroten van bewustwording en gedragsverandering bij medewerkers. Deze inspanningen zijn noodzakelijk om risico’s te minimaliseren, de betrouwbaarheid van onze systemen en processen te waarborgen en te voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

Interne controle en beheersing

Binnen woCom wordt het three lines of defence-model voor zover mogelijk toegepast.

	Omschrijving
RvC	De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder, met speciale aandacht voor de beheersing van strategische risico’s binnen de bedrijfsvoering van WoCom. Dit omvat onder meer de naleving van wet- en regelgeving en het waarborgen van de maatschappelijke functie van WoCom. De RvC wordt geïnformeerd over de belangrijkste risico’s, de acties die de directeur-bestuurder heeft ondernomen om deze risico’s te beheersen, en de effectiviteit van het risicomanagement. Hiertoe beoordeelt de RvC op hoofdlijnen de interne beheersings- en controlesystemen die onder leiding van de directeur-bestuurder zijn opgezet.

	Omschrijving
Bestuurder	De bestuurder draagt de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het risicomanagement binnen WoCom, inclusief de naleving van interne regelgeving en externe wet- en regelgeving. Het is de taak van de bestuurder om risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van WoCom te inventariseren en te managen. Daarbij informeert en betrekt hij/zij medewerkers, spreekt hen aan op naleving en geeft zelf het goede voorbeeld. De bestuurder is verantwoordelijk voor de uitvoering, monitoring en inrichting van het risicomanagementbeleid en heeft een goed inzicht in de belangrijkste risico's waarmee WoCom te maken heeft. Daarnaast stimuleert de bestuurder medewerkers om signalen van een falende risicobeheersing te melden. Deze signalen worden beschouwd als kansen voor verbetering en worden gedeeld met belanghebbenden.
1e lijn	De lijnorganisatie voert procescontroles uit die kort op de praktijk zitten. Dit biedt de mogelijkheid om snel in te grijpen en preventieve maatregelen te treffen.
2e lijn	De (business)controller en de controller compliance en risk vormen de tweede lijn binnen WoCom. Zij waarborgen onafhankelijkheid door controles uit te voeren volgens het interne auditplan. De controller compliance en risk beoordeelt daarnaast de managementcontrolcyclus en de kwaliteit van de door het team control uitgevoerde controles.
3e lijn	Gezien de omvang van WoCom is besloten om geen onafhankelijke interne auditafdeling in te richten.
Opvolging	Bevindingen worden gedeeld met de betrokken leidinggevende en de bestuurder. In de bespreking van het eindverslag wordt vastgesteld welke aanbevelingen worden overgenomen en hoe de planning voor implementatie eruitziet. De voortgang wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportages en besproken binnen de auditcommissie.
Accountant	De accountant stelt jaarlijks een managementletter op met bevindingen over risico's in de administratieve organisatie en interne beheersing. Deze bevindingen worden vertaald naar actiepunten en gerapporteerd in de tertiaalrapportages. Bovendien wordt de accountant betrokken bij het opstellen van het werkplan voor interne controles.
Extern	De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) voert integraal risicogericht toezicht uit op woningcorporaties. Zij ziet erop toe dat de maatschappelijke middelen rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.
AO/IB	De Administratieve Organisatie en Interne Beheersing (AO/IB) zijn volgens planning uitgevoerd voor 2024. De accountant heeft bevestigd dat de AO/IB binnen WoCom van een voldoende tot goed niveau zijn.

Interne controles 2024

In 2024 zijn de onderstaande interne controles uitgevoerd:

Thema	Omschrijving
IT	Onderzoek naar de IT-inrichting van het primaire systeem en de superuserrechten binnen dit systeem.
Portefeuillestrategie	Vaststellen dat er op een juiste wijze uitvoering is gegeven aan de portefeuillestrategie, streefportefeuille en complexbeheerplannen.
Datakwaliteit	Beoordelen en vaststellen dat eigenaarschap van data is geborgd en kwaliteit van objectgegevens juist en volledig is.
Huurverhoging	Beoordelen in hoeverre de jaarlijkse huurverhoging volgens het huurbeleid en de prestatieafspraken is uitgevoerd.
Administratieve processen	De volgende onderwerpen zijn hierbij beoordeeld: facturen, crediteuren stamgegevens, memoriaalboekingen en de superuserrechten.
Verkoop/ terugkoop	Onderzoek naar de verkoop en terugkoop van woningen en in hoeverre dit voldoet aan de eisen die de wet hieraan stelt.
Aanbesteden	Onderzoek naar het aanbestedingsproces binnen woCom en de prijsvorming bij aanbestedingen.
Inkopen algemeen	Monitoring van de implementatie van het inkoopbeleid en de borging hiervan.
AVG	Onderzoek naar de borging van de maatregelen die bij de implementatie van de AVG- wetgeving zijn geformuleerd.
Woningtoewijzing	Onderzoek naar de passendheid van de toewijzingen aan huurders.
Fraude, corruptie en integriteit	Beoordeling van de risico's op niet integer handelen op basis van de breed uitgevoerde controles over 2024.
Beoordelen Tax compliance framework	Beoordelen op aanwezigheid tax compliance framework en de uitvoering hiervan.
nacalculaties	Beoordelen of nacalculaties na afronding van projecten juist en volledig worden uitgevoerd.
Prestatieafspraken	Beoordelen of verantwoording wordt afgelegd over de voortgang van de prestatieafspraken en hoe hier sturing aan wordt gegeven.
Algemeen	Het intern auditplan is in 2024 volgens planning uitgevoerd.

Fraude & integriteit

De directeur-bestuurder van WoCom erkent het inherente risico op fraude, zowel intern als extern, dat verbonden is aan de activiteiten in de vastgoedsector. In 2024 heeft WoCom een uitgebreide analyse van frauderisico's uitgevoerd als onderdeel van het risicobeheersingsbeleid. Uit deze analyse bleek dat op specifieke gebieden nog altijd een verhoogd risico op frauduleuze handelingen bestaat. Om deze risico's te beheersen, heeft WoCom aanvullende interne beheersmaatregelen geïmplementeerd, die regelmatig worden geëvalueerd via interne controles.

WoCom hecht groot belang aan het vertrouwen van externe belanghebbenden in de betrouwbaarheid en zorgvuldigheid van haar operaties. Daarom is een integriteitscode opgesteld en onder de aandacht gebracht van alle medewerkers. Daarnaast beschikt WoCom over een vertrouwenspersoon en een gestructureerd meldingsproces voor mogelijke misstanden. De

integriteitscode, gedragscode voor beleidsbepalers en klokkenluidersregeling zijn continu toegankelijk via de website van WoCom.

De financiële processen binnen WoCom zijn ingericht op basis van functiescheiding, waardoor wordt voorkomen dat één persoon zelfstandig transacties of verplichtingen aangaat. Functiescheiding wordt toegepast op gebieden zoals autorisatie, verwerking en afwikkeling van transacties, en toegang tot activa. Indien functiescheiding niet volledig kan worden gerealiseerd, worden aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke tekortkomingen tijdig te signaleren en te mitigeren.

Ondanks deze beheersmaatregelen blijft er een risico bestaan op overtredingen van beleid door management of directie, evenals op samenspanning tussen medewerkers. WoCom hanteert een governancestructuur en stimuleert transparante besluitvorming om dit risico te minimaliseren. De open cultuur binnen WoCom draagt bij aan een werkomgeving waarin medewerkers worden aangemoedigd om zorgen en mogelijke misstanden te melden.

De uitgevoerde risicoanalyse biedt inzicht in de belangrijkste frauderisico's. De reeds genomen maatregelen hebben bijgedragen aan het minimaliseren van deze risico's. Voor het verslagjaar 2024 zijn er geen gevallen van frauduleuze handelingen gemeld, waardoor aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn gebleken.

Naast fraude richt WoCom zich ook nadrukkelijk op informatiebeveiliging en privacy, gezien de impact hiervan op de continuïteit van de organisatie. Dagelijkse controles worden uitgevoerd om naleving van afspraken te waarborgen. Waar mogelijk worden systeemcontroles ingezet ter ondersteuning. De security- en privacy-officer monitoren de naleving van maatregelen, evalueren de effectiviteit ervan en dragen bij aan de voortdurende verbetering van de beveiliging.
Met deze aanpak blijft WoCom voldoen aan de gestelde eisen op het gebied van fraude- en risicobeheersing en waarborgt zij de betrouwbaarheid van haar interne processen.

Hieronder volgt een samenvatting van de meldingen in 2024.

Regeling	Omschrijving
Integriteit	Er is in 2024 geen melding ontvangen.
Klokkenluider	In 2024 zijn geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling.
AVG	Er zijn 2 meldingen ontvangen. De eerste melding betrof een onjuist verstuurde mail naar een specifiek geadresseerde. De tweede melding betrof het per abuis versturen van een bevestiging klacht naar een verkeerd geadresseerde. Deze meldingen zijn waar mogelijk gecorrigeerd en de benadeelde zijn in alle gevallen hierover geïnformeerd. Verder zijn incidenten, indien van toepassing, gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens en door woCom voorzien van passende maatregelen. De incidenten zijn opgenomen in het intern meldingenregister waar de Privacy officer op toeziet.

Financiële positie en verslaglegging

	Omschrijving
Doel	Met degelijk financieel beleid en een goed beheerste bedrijfsvoering willen we blijven investeren in de volkshuisvesting in ons werkgebied.
Financial risks	De financiële positie wordt bewaakt met kengetallen. WoCom voldoet op alle ratio's aan de normen van de toezichthouders. WoCom stuurt actief op haar kasstromen en financiële ratio's om ook op lange termijn financieel gezond te blijven. De uitwerking sluit aan bij het risico-control framework van het WSW.
Treasury	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.
Financiële producten	WoCom maakt geen gebruik van gestructureerde financiële producten met bijstortings-verplichtingen en 'break-clausules'. WoCom maakt sinds oktober 2013 géén gebruik meer van derivaten om rente -en kasstroomrisico´s af te dekken. Zie de jaarrekening onderdeel 8.11 voor de beschrijving van de risico's en beheersing. De beheersing van financiële risico's is integraal onderdeel van het risicobeheer.

Operationele activiteiten

	Omschrijving
Monitoring	De operationele activiteiten en risico's worden gemonitord met de 24 'business risks' vragen van het WSW en de interne beheersmaatregelen. Dit geeft een beeld van waar gerichte aandacht vereist is om deze risico's te managen.
Planning- en control cyclus	Op strategisch, tactisch en operationeel niveau beschikt woCom over een planning en control cyclus om onze doelen te realiseren. Waar sprake is van onzekerheden werken we met gevoeligheidsanalyses om deze zo goed mogelijk in te schatten en zo nodig buffers aan te leggen.
Software	WoCom maakt gebruik van speciale risicosoftware om risico's in kaart te brengen en te monitoren. Daarnaast is de risicobereidheid ook explicieter hierin opgenomen.

Wet- en regelgeving

Met de invoering van complexe wet- en regelgeving, zoals de herziene Woningwet, de uitgebreide eisen voor financiële verslaglegging, de beloningsregels en de privacywetgeving (AVG), blijft compliance een cruciale factor voor onze organisatie.
Sinds 2017 hebben we onze controlefunctie versterkt met een controller compliance en risk, die verantwoordelijk is voor het verder ontwikkelen en onderhouden van ons risicobeheer.

Recentelijk is besloten om de grens voor de OOB-status (Organisatie van Openbaar Belang) voor woningcorporaties te verhogen van 5.000 naar 20.000 verhuureenheden. Deze wijziging treedt in werking op 1 januari 2026 en zal direct van toepassing zijn op de accountantscontrole over het boekjaar 2025. Voor WoCom betekent dit dat we vanaf dat moment niet langer onder de OOB-status vallen, wat een vermindering van de regeldruk en bijbehorende kosten met zich meebrengt.

WoCom is 'in control'. We beschikken over adequate risicobeheersings- en controlesystemen die structureel zijn geïntegreerd in onze organisatie. Onze geïnventariseerde risico's worden dynamisch geactualiseerd, onder andere naar aanleiding van interne controles, bevindingen van de accountant, opmerkingen van de Autoriteit woningcorporaties en veranderende externe omstandigheden. Deze proactieve benadering stelt ons in staat om effectief in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Vooruitblik op 2025

In 2025 staan woningcorporaties opnieuw voor grote uitdagingen en kansen. De druk op de woningmarkt blijft onveranderd hoog. Het tekort aan sociale huurwoningen en de groeiende vraag naar betaalbare woningen blijven belangrijke aandachtspunten. Het kabinet heeft als doel om 100.000 woningen per jaar bij te bouwen in Nederland, maar met bijna €700 miljoen aan onderbenutting van het budget in eerdere jaren blijft de realisatie van deze doelstelling onzeker. Voor corporaties betekent dit dat er scherp gestuurd moet worden op haalbaarheid en samenwerking met lokale en regionale partijen.

Ook de verduurzaming van de woningvoorraad blijft een prominente opgave. De aangescherpte doelen rondom CO_2-reductie en energielabels vragen om voortdurende investeringen in isolatie, zonnepanelen en alternatieve verwarmingssystemen. Tegelijkertijd blijft de betaalbaarheid van huurprijzen een belangrijk thema, met name voor huurders die al te maken hebben met stijgende kosten. De Nationale Prestatieafspraken leggen bovendien nadruk op het matigen van huurstijgingen, wat corporaties uitdaagt om te balanceren tussen maatschappelijke doelstellingen en financiële ruimte.

De wijzigingen in de Woningwet, zoals de verhoging van de OOB-grens, bieden verlichting voor een aantal corporaties, waaronder woCom, omdat de administratieve lasten hierdoor afnemen. Toch blijft de druk om transparant en doelmatig te opereren onverminderd groot. Externe toezichthouders en belanghebbenden vragen continue bewijs dat maatschappelijke middelen efficiënt en rechtmatig worden ingezet.

Voor woCom zal 2025 in het teken staan van het verder vormgeven van haar strategische ambities. De verduurzaming van de woningvoorraad blijft een speerpunt, niet alleen vanwege wet- en regelgeving, maar ook om de woonlasten voor huurders beheersbaar te houden.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid blijven kernwaarden voor woCom. Er wordt actief samengewerkt met gemeenten en andere partners om te zorgen voor nieuwbouw en renovatieprojecten die aansluiten bij de lokale vraag. Door transparante besluitvorming en een open cultuur binnen de organisatie blijft woCom in staat om risico’s adequaat te beheersen en kansen te benutten.

Door deze focus op verduurzaming, betaalbaarheid en samenwerking is woCom goed gepositioneerd om ook in 2025 haar maatschappelijke verantwoordelijkheid te blijven waarmaken.

4 BESTUURSVERKLARING

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2024 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 10 juni 2025

M.H. Biemans
Directeur-bestuurder

RAAD VAN COMMISSARISSEN

BIJEENKOMSTEN

6x reguliere vergadering
2x ingelaste vergadering
6x agendacommissie
4x auditcommissie
3x remuneratiecommissie
1x zelfevaluatie
2x themabijeenkomst

DOELEN

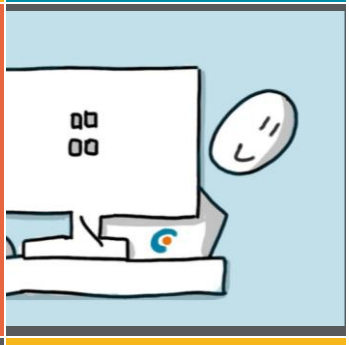
- ✓ Aandacht voor formele taken en bevoegdheden en open bespreking in opiniërend deel.
- ✓ Bewaken van de transparante, open cultuur.
- ✓ Contact met huurders en medewerkers.
- ✓ Invulling geven aan de teambelofte, door hierop na elke vergadering te reflecteren.

PE PUNTEN

31 uur (punten) besteed aan permanente educatie (ESG; fiscaliteit; ontwikkelingen WSW; Social design)

COMMISSIES

Remuneratiecommissie
(G. Huijbregts - S. Warmoeskerken)
Auditcommissie
(J. Brouwer – M. Foppen – J.Deuten)



SAMENSTELLING

Lid	Deskundigheid
S. Warmoeskerken	Financiën, Economie, Governance
G. Huijbregts	Zorg, Bestuur, Governance
J. Brouwer	Vastgoed, Volkshuisvesting
J. Deuten	Volkshuisvesting, Vastgoed
M. Foppen	Financiën, Economie, Governance

BEZETTING

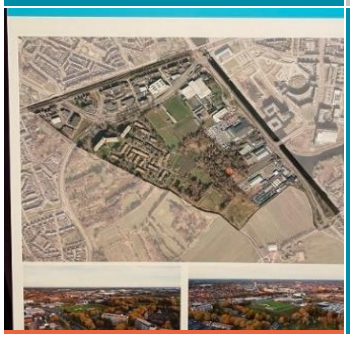
Start 2e zittingsperiode
J. Deuten
per 1-1-2024
1 herbenoeming voor
M. Foppen per 1-1-2025
Aftreden
J. Brouwer per 31-12-2024

INTEGRITEIT

0 melding integriteit;
0 meldingen belangen-verstrengeling;
allen lid VTW

THEMA'S

Financiële strategie, Integrale vastgoedsturing, Organisatie en formatie, Investeringsvoorstellen, Prioriteiten, Samenwerking,
Bod op de woonvisie, Governance, Dilemma's, Risico's, Huurdersoordeel, Benchmark, Participatie, Remuneratie



IN GESPREK

3x ondernemingsraad
3x huurdersorganisatie
2x aansluiten medewerkers bij vergadering
6x aansluiten MT-leden bij vergadering
1x aansluiten accountant bij vergadering (online)

WOCOM

5 GOVERNANCEVERSLAG

De raad van commissarissen van woCom houdt toezicht op de algemene gang van zaken binnen woCom en op het functioneren van de bestuurder. In dit verslag wordt op basis van onderstaande vier punten gerapporteerd over de werkzaamheden en de inzet van de raad in 2024.

1. toezichthoudende taken en bevoegdheden;
2. samenstelling en deskundigheid;
3. onafhankelijkheid en integriteit;
4. de Raad als werkgever.

5.1 Toezichthoudende taken en bevoegdheden

- Toezicht op uitvoering van strategie en algemene gang van zaken.
- Geven van gevraagd en ongevraagd advies aan de bestuurder (klankbordfunctie).
- Bewaken van continuïteit, reputatie, legitimiteit, doelmatigheid en rechtmatigheid van het handelen van het bestuur, de organisatie en van zichzelf.

De Governancecode Woningcorporaties geeft richting aan de manier waarop bestuur en raad van commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Deze leidraad is in 2024 volledig toegepast.
De RvC en het bestuur hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Naast een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden is er een toezicht- en toetsingskader. Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden.

5.1.1 Visie en kaders

Extern toetsingskader	Intern toetsingskader
Woningwet; Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), Statuten volgens het Burgerlijk Wetboek, Beleid en Kaders van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Governancereglementen en Governancecode Aedes en VTW, Nationale prestatieafspraken; Woondeal Zuidoost Brabant	Strategische visie woCom 2021-2025 'Blije klanten, blije woCommers', governancereglement, visie op bestuur en toezicht houden; visie op professioneel opdrachtgeverschap, integriteitscode en klokkenluidersregeling, statuten, reglement financieel beleid en beheer, treasury-statuut, investeringsstatuut, verbindingenstatuut, investeringskaders, jaarplan, begroting, portefeuillestrategie; treasury jaarplan, teambelofte RvC

5.1.2 Toezicht op strategie

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Portefeuillestrategie 2025-2034; Treasurystatuut 2025-2029
Besproken	Aanpak herijking portefeuillestrategie; planning nieuwbouwprojecten; advies HO portefeuillestrategie; advies HO begroting 2025

5.1.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Bestuursbesluiten: ingrijpende verbouwing/groot onderhoud Someren-Dorp; 11 eengezinswoningen De Hoge Regt Beek en Donk; 10 appartementen Bosscheweg Aarle-Rixtel; Aankoop & taakoverdracht het Patronaat Aarle-Rixtel; Aankoop Mooiland-woningen in Someren-Dorp en Lierop; gunning DO rayon Noord & Zuid; aanvullend

Besluit	Onderwerp
	budget voor (verduurzamings-)activiteiten 2024; addendum RvC-besluit Vijzelstraat Someren-Eind; Goede Vaart Fase II te Someren-Eind;
Instemming	Bod op de woonvisies 2025
Besproken	Uitgangspunten jaarlijkse huuraanpassing; Huurdersoordeel; Aedes benchmark resultaten 2024; Prestatieafspraken; Bod op de Woonvisies; aanbod aankoop sociale huurwoningen van andere TI's; WoonSt (2.0); professionalisering huurdersparticipatie; veiligheid Helmond-West; themabijeenkomst Huurdersorganisaties/RvC/MT portefeuillestrategie; ontwikkeling gebied Houtsdonk Helmond; vastgoed projectenportefeuille; staat van de volkshuisvesting 2023

5.1.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Begroting 2025 & Treasuryjaarplan 2025; Jaarplan 2025; Investeringskaders 2024-2025; Krediet ombouw kantoor; Selectie leveranciers verduurzamingsprogramma en raamovereenkomst verduurzamingsprogramma woCom.
Vastgesteld	Jaarrekening woCom Holding BV 2023; Controleplan BDO 2024 incl opdrachtverstrekking; Jaarrekening 2023
Besloten	Verlening van decharge aan het bestuur over 2023;
Opdracht	Opdrachtverstrekking controle jaarrekening en dVi aan accountant (BDO)
Besproken	Het proces van totstandkoming, de betekenis en inhoud van de raamovereenkomst, en de selectie van leveranciers voor het verduurzamingsprogramma; organisatie en formatie; kantoorverbouwing; kaderbrief begroting 2025; aankoop Patronaat Aarle-Rixtel; aankoop Mooiland woningen; Jaarrekening en controleverslag 2023 in aanwezigheid van de accountant (online); Evaluatie en jaarlijkse beoordeling functioneren accountant 2023; Managementletter BDO; Tertiaalrapportages; plan van aanpak kantooraanpassing; intern controleplan 2025; eindcontrole 2023; datakwaliteit; statusupdate Woonwagens en Standplaatsen B.V; interne lening niet-Daeb aan Daeb.

5.1.5 Toezicht op governance

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Jaarverslag 2023; Bestuursverslag 2023; Governanceverslag RvC 2023; Notitie Selectie leveranciers verduurzamingsprogramma en raamovereenkomst verduurzamingsprogramma woCom;
Vastgesteld	Bezoldiging van de bestuurder 2024; Bezoldiging RvC 2024
Benoemd	Herbenoeming van de heer Foppen als lid van de raad van commissarissen per 1 januari 2025; Benoeming commissaris - de heer van Sleeuwen per 1 januari 2025
Besproken	Agendapunten met mogelijk tegenstrijdig belang; concept governanceverslag; eerste 100 dagen nieuwe bestuurder; oordeelsbrieven van de Aw en het WSW; Aw Rechtmatigheid jaarverslag 2023; W&S commissaris; herbenoeming de heer Foppen; vergaderschema RvC 2025; opleidingsbehoefte RvC; opzet zelfevaluatie;

5.1.6 Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Huurdersorganisaties	Bijwonen van de reguliere vergadering van huurdersorganisaties. En commissarissen sluiten incidenteel aan bij lokale/ regionaal overleg vanuit de huurdersorganisaties. Participatieagenda	Commissarissen, huurdersorganisaties	3x
Ondernemingsraad	Lopende zaken; jaarverslag en begroting; benoeming RvC; directeur-bestuurder; ontwikkeling woCom	Delegatie RvC, bestuur, ondernemingsraad	2x

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Themabijeenkomst	Excursie gemeente Laarbeek verzorgd door de medewerkers van wijktafel Laarbeek	RvC, bestuur, MT	1x
Themabijeenkomst	Uitgangspunten portefeuillestrategie	RvC, bestuur, MT, huurdersorganisaties	1x
Reguliere vergadering	Terugkoppeling bestuurder over gemeentelijk overleg, samenwerking corporaties in de regio, zorg en welzijn en gemeenten; vastgoednotities; toezichtsrapportages.	RvC, bestuur	6x
Extra overleg	Selectie leveranciers verduurzamingsprogramma en raamovereenkomst verduurzamingsprogramma woCom; aankoop Patronaat; 'tijdelijke'vastgoedcommissie Houtsdonk	(Afvaardiging) RvC	3x
Netwerkbijeenkomst	MRE bijeenkomst bestuurders en RvC's;	RvC, bestuur	1x

5.1.7 Organisatiecultuur

In de interacties die de leden van de raad van commissarissen hebben met de medewerkers en het management, is de raad tevreden over de aangetroffen open cultuur. Ook in de contacten met de directie ervaart de raad vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. Met het aanstellen van de nieuwe directeur-bestuurder per 1 februari 2024 ontwikkelt zich een fris beeld met nieuwe invalshoeken, waarover open wordt gesproken tussen de raad en de bestuurder.

5.2 Samenstelling en deskundigheid

5.2.1 Samenstelling

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de Raad en naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid.

Naam	Geb.	G	Deskundigheid	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
Drs. S.G.C.F. Warmoeskerken	1971	M	Financiën, Economie, Governance	1-1-2019	1-1-2023	31-12-2026
Drs. G.J.M. Huijbregts	1959	V	Zorg, Organisatie, Governance	1-1-2018	1-1-2022	31-12-2025
Ir. ing. J. Brouwer	1979	M	Vastgoed, Volkshuisvesting	1-1-2017	1-1-2021	31-12-2024
Drs. G.J. Deuten	1973	M	Volkshuisvesting, Vastgoed	1-1-2020	1-1-2024	31-12-2027
Drs. M.M.J.E. Foppen	1962	M	Financiën, Economie, Governance	1-1-2021	1-1-2025	31-12-2028

De heer Deuten is door herbenoeming per 1-1-2024 aan zijn tweede zittingsperiode als (huurders)commissaris gestart. Na de zomer van 2024 is de heer Counotte, deelnemer van de leergang aankomend commissarissen van de VTW, gestart als trainee bij de RvC. Huurderscommissaris de heer Foppen is op bindende voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties de Verbindende schakel herbenoemd voor een nieuwe zittingsperiode per 1-1-2025. De heer Brouwer is per 31-12-2024 afgetreden als commissaris na het volbrengen van zijn tweede termijn. Uit de werving & selectie is de heer van Sleeuwen benoemd tot commissaris per 1-1-2025.

5.2.2 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie, tevens agendacommissie, bestond in 2024 uit mevrouw Huijbregts (voorzitter) en de heer Warmoeskerken. Een van de kernverantwoordelijkheden van de commissie is het voeren van evaluatiegesprekken met de directeur-bestuurder. Per 1 februari 2024 is de heer

Biemans aangetreden als directeur-bestuurder van woCom. In dat kader heeft de commissie in de eerste periode frequente voortgangsgesprekken en aan het einde van het jaar een evaluatiegesprek gevoerd. Daarnaast heeft een afrondend gesprek plaatsgevonden met mevrouw Nieuwland, die op 31 januari 2024 haar interim-functie als directeur-bestuurder heeft beëindigd.

De raad van commissarissen heeft met tevredenheid gereflecteerd op het functioneren van zowel de interim-directeur als de nieuwe directeur-bestuurder. Bij deze bestuurlijke reflectie is de realisatie van het jaarplan als uitgangspunt genomen. Verder heeft de remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met beide stagiairs. Dit betrof een afrondend gesprek met de heer Jacobs en een kennismakingsgesprek met de heer Counotte.

Selectie en (her)benoeming commissarissen
De eerste zittingstermijn van de heer Foppen, commissaris op voordracht van de huurders, liep tot 31 december 2024. De herbenoemingsprocedure is onder regie van de remuneratiecommissie zorgvuldig uitgevoerd. Op basis van een positieve reflectie van de huurdersorganisatie is een nieuwe bindende voordracht uitgebracht, waarmee de heer Foppen is herbenoemd voor een tweede zittingstermijn als huurderscommissaris.

Daarnaast heeft de heer Brouwer per 31 december 2024 zijn tweede zittingstermijn voltooid. In opvolging hiervan is, na een zorgvuldig werving- en selectieproces, de heer van Sleeuwen per 1 januari 2025 benoemd als nieuwe commissaris voor een termijn van vier jaar.

5.2.3 Auditcommissie

In 2024 bestond de auditcommissie uit de volgende leden van de raad van commissarissen: de heer Brouwer (voorzitter), de heer Foppen en de heer Deuten. De heer Deuten is eind 2024 toegevoegd aan de commissie ter voorbereiding op de overdracht van de taken van de heer Brouwer, die per 31 december 2024 zijn laatste termijn heeft voltooid. Met ingang van 1 januari 2025 neemt de heer Foppen het voorzitterschap van de auditcommissie over.

Tijdens de overleggen van de auditcommissie wordt woCom vertegenwoordigd door de Controller Compliance & Risk en de manager Bedrijfsvoering. De auditcommissie heeft als voornaamste taak het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van de corporatie en het toezien op de totstandkoming hiervan. Daarnaast houdt de commissie toezicht op de interne risicobeheersing en de controlemechanismen, waaronder zowel de interne controle als de externe accountantscontrole.

Belangrijke verantwoordingsdocumenten zoals de tertiaalrapportages, het jaarverslag, de jaarrekening en de (meerjaren)begroting vallen binnen de toezichtscope van de auditcommissie. Als subcommissie van de raad van commissarissen adviseert de auditcommissie de raad over deze onderwerpen en draagt zij bij aan een transparante en zorgvuldige financiële verslaglegging.

5.2.4 Bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Reguliere vergadering	Goedkeuring bestuursbesluiten, besluitvorming en discussie en overleg over strategische, organisatorische en operationele thema's.	RvC-leden, bestuur, strategisch beleidsadviseur, manager bedrijfsvoering en manager wonen en/of vastgoed afhankelijk van het thema	6x

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Agendacommissie	Voorbereiding agenda RvC-vergaderingen, thema's, algemene stand van zaken.	S. Warmoeskerken, G. Huijbregts, bestuurder, strategisch beleidsadviseur	6x
Auditcommissie	Jaarrekening, begroting, T-rapportage, intern controleplan, interne controles, treasury jaarplan, treasurystatuut; managementletter, investeringskaders, beoordeling accountant, controleplan accountant, opheffen verbindingen, dividend uitkering en intern controleplan	J. Brouwer, M. Foppen, J. Deuten, manager Bedrijfsvoering, controller C&R	4x
Remuneratiecommissie	Beoordeling bestuurder; bezoldiging bestuurder en RvC; selectie & (her)benoeming commissaris; eindgesprek.	G. Huijbregts, S. Warmoeskerken	6x

5.2.5 Permanente educatie

De commissarissen volgen permanente educatie volgens de woningwet en de richtlijnen van VTW.

Naam	Norm 2024	Behaald 2024	Saldo 2023	Voldaan	Saldo 2024	Opleidingen en cursussen 2024
S. Warmoeskerken	5	10	0	Ja	+5	Actuele ontw. WSW; ESG;Evaluatie Governancecode; Prinsjesdag; Fiscaliteit; RvC themabijeenkomst Social Design
G. Huijbregts	5	5	+3	Ja	+3	VTW-webinar WSW; RvC themabijeenkomst Social Design
J. Brouwer	5	1	+4	Ja	0	VTW-webinar: Actuele ontwikkelingen WSW
J. Deuten	5	10	+3	Ja	+5	RvC themabijeenkomst Social Design ; Financieel beleid woningcorporaties
M. Foppen	5	5	+5	Ja	+5	VTW webinar fiscaliteit; RvC themabijeenkomst Social Design
		31				

5.2.6 Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC vond plaats op 28 november onder eigen regie. Alle commissarissen, de interim bestuurder en de stagiair hebben deelgenomen aan de zelfevaluatie.

De zelfevaluatie is uitgevoerd aan de hand van 4 kernpunten:

1. Vastgoed commissie
2. Kracht en tegenkracht in vergaderingen
3. Verschil rol en opstelling RvC bij verschillende bestuurders afgelopen jaar
4. Huurdersparticipatie

Daarnaast is het moment gebruikt om de werving & selectieprocedure voor de nieuwe commissaris te evalueren. En is tot slot vooruit gekeken, waarbij de volgende afspraken voor 2025 zijn gemaakt:

Doorgaan:

- Kracht/tegenkracht in de Raad.

Stoppen:

- Tussentijdse ingelaste vergaderingen.

Beginnen:

- Vastgoedcommissie (werknaam: Commissie vastgoed).
- Actualisatie toezicht visie, gekoppeld aan het koersplan.
- Meer aandacht voor informele connectie tussen Raad, organisatie en huurders.
  Te beginnen met een informeel moment na afloop raad vergaderingen.

5.3 Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) van woCom hecht groot belang aan onafhankelijkheid en integriteit. Conform de Governancecode Woningcorporaties is de RvC zodanig samengesteld dat de leden onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Bij elke vergadering wordt de agenda getoetst op mogelijke tegenstrijdige belangen, en indien nodig worden passende maatregelen genomen. De RvC streeft naar een open houding en is aanspreekbaar voor zowel belanghebbenden als medewerkers. Daarnaast onderschrijft de RvC de handreikingen en richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) met betrekking tot integriteit en goed bestuur. Door deze maatregelen waarborgt de RvC haar onafhankelijkheid en integriteit, en draagt zij bij aan het vertrouwen van belanghebbenden in het toezicht en de governance van woCom.

In september 2023 is door Aedes en VTW een handreiking uitgebracht over hoe te handelen met betrekking tot vastgoedbezit anders dan de eigen woning voor bestuurders en commissarissen. De handreiking is in de RvC besproken evenals mogelijke belangenverstrengelingen van bestuurder of RvC-leden. Geconstateerd is dat hier geen sprake van is.

5.3.1 Onafhankelijkheid en nevenfuncties

Naam	Huidige functie	Relevante nevenfuncties
S. Warmoeskerken	Warmoeskerken Advies & Interim Management; Interim-directeur Bedrijfsvoering bij Oktober (ouderenzorgorganisatie)	
G. Huijbregts	Voorzitter Raad van Bestuur Combinatie Jeugdzorg (tot 7 sept.)	Lid raad van toezicht PSW, lid bestuur St. Thomas van Villanova
J. Brouwer	Sr Wetenschappelijk Onderzoeker en Projectmanager Strategy & Policy, TNO Den Haag	Bestuurslid van Stichting Pensioenfonds TNO, Rijswijk
J. Deuten	Vrijgevestigd onderzoeker rond maatschappelijke effecten; Onderzoeker/ mede-eigenaar Bureau Anderzoek (sinds apr)	Voorzitter buurtcommissie Duurzaam Prinsejagt3; Lid Ledenraad Vogelbescherming Nederland
M. Foppen	Regio directeur Vitalis WoonZorg Groep	Lid Raad van Toezicht St. PSW Roermond

5.3.2 Meldingsplicht en governance

Thema	2024
Mogelijke onverenigbaarheid van belangen	nee
Governancecode Woningcorporaties	de Governancecode wordt volledig gevolgd
Integriteitscode woCom	de integriteitscode wordt gedragen, er was geen melding RvC en kennisgenomen van melding organisatie
Klokkenluiderregeling woCom	geen meldingen RvC, geen melding organisatie
Meldingen AVG	geen melding RvC, 1 meldingen organisatie (datalek)*
Meldingsplicht Aw	geen meldingen

Thema	2024
Transacties tegenstrijdig belang, persoonlijke lening	nee

* geen gevolgen voor RvC

5.3.3 Bezoldiging

De bezoldiging van de commissarissen valt binnen de normering van Wet Normering Topinkomens.

Naam	Functie	Beloning	Onkosten	Totale bezoldiging	Maximum*
S. Warmoeskerken	Voorzitter	€ 21.500	€ 0	€ 21.500	€ 29.250
G. Huijbregts	Vicevoorzitter, vz remuneratie	€ 13.700	€ 0	€ 13.700	€ 19.500
J. Brouwer	Lid, vz auditcommissie	€ 13.700	€ 0	€ 13.700	€ 19.500
J. Deuten	Lid, remuneratie	€ 13.700	€ 0	€ 13.700	€ 19.500
M. Foppen	Lid, auditcommissie	€ 13.700	€ 0	€ 13.700	€ 19.500

* Maximum op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F naar rato van de zittingstermijn (in dagen), het maximum van de VTW Beroepsregel is lager en bedraagt in 2024 € 15.600 en € 23.400 voor de voorzitter.

5.4 De Raad van Commissarissen als werkgever

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De raad dient die zodanig uit te voeren dat de woningcorporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de raad zelf zijn toezichtrol kan vervullen. Per 1 februari 2024 is de heer Biemans gestart als directeur-bestuurder, na een zorgvuldige werving en selectieprocedure in 2023. Na de aankondiging in april 2023 van het vertrek van de voormalige bestuurder heeft de Raad direct gehandeld door het aanstellen van een interim bestuurder vanuit het managementteam. Tot 1 februari 2024 was mevrouw Nieuwland interim bestuurder. Vanaf 1 februari is zij weer volledig in functie als manager Vastgoed van woCom.

5.4.1 Samenstelling bestuur

Naam	Geb.	G	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend	Relevante nevenfuncties
A. Nieuwland - Aarts	1984	V	1-8-2023		31-1-2024	-
M. Biemans MSc	1980	M	1-2-2024		31-1-2028	Secretaris Stichting groepscomité Deurne; Algemeen bestuurslid van de vereniging Brainport voor elkaar

5.4.2 Beoordeling

De RvC vervult werkgeversrol voor directeur-bestuurder, voorbereid door remuneratiecommissie.

- de Raad stelt het jaarplan vast en geeft input voor de beoordeling van de bestuurder;
- de remuneratiecommissie voerde een eindgesprek met de interim directeur-bestuurder;
- de remuneratiecommissie voerde het jaarlijkse evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder;
- de remuneratiecommissie gaf een positieve beoordeling over de directeur-bestuurder;
- de directeur-bestuurder nam deel aan de zelfevaluatie RvC.

5.4.3 Permanente educatie

De bestuurder volgt permanente educatie volgens de woningwet en de kaders van Aedes.

Mevrouw Nieuwland tot 1-2-2024

Naam	Norm 2024*	Behaald 2024	Saldo 2023	Voldaan
A. Nieuwland	3	0	+6,5	Ja

* Norm is naar rato van dienstverband. Voltijdsnorm: Jaarlijks 36 PE-punten of 108 over de laatste 3 jaar

De heer Biemans vanaf 1-2-2024

Naam	2024	2025	2026	2024-2026	3-jaars norm
M. Biemans	31			31	108

Opleiding 2024 M. Biemans	Thema	Punten
MRE-platform nieuwe omgevingswet (Kjenning)	Strategie, beleid en communicatie	4
Aedes Corporatiedag 2024	Leiderschap en culturr	5
Actualiteiten huurbeleid woningcorporaties (SOM)	Strategie, beleid en communicatie	6
NVBW masterclass 'collectief verantwoordelijk'	Veranderkunde en innovatie	2
Fiancieel beleid Woningcorporaties	Strategie, beleid en communicatie	6
MRE RvC-bijeenkomst: Wat kan social design betekenen voor ons werk bij woningcorporaties	Vastgoed en financiën	4
MRE-platform-bijeenkomst opgaven, ambitie en omgaan met de complexiteit	Leiderschap en cultuur	4
		31

Geplande educatie voor 2025

Geplande opleiding 2025 M. Biemans	Thema	Punten
MRE-platform-bijeenkomst Woondeal: waar staan we nu? (jan-2025)	Strategie, beleid en communicatie	3
MRE-platform-bijeenkomst thema mogelijkheden en moeilijkheden (feb-2025)	Strategie, beleid en communicatie	4
TIAS Programma voor Bestuurders in Publieke en Non-profit Sector (jun-2025)	Leiderschap en cultuur	64
		71

5.4.4 Bezoldiging

De bezoldiging van de bestuurder valt binnen de normering van de Wet Normering Topinkomens.

Naam	Functie	Dienst-verband	Beloning	Belastbare onkosten	SV-premies	Voor-ziening*	Totaal	Maximum **
A. Nieuwland	Interim directeur-bestuurder tot 1-2-2024	1,0	11.085	817	0	1.615	13.517	16.516
M. Biemans	directeur-bestuurder vanaf 1-2-2024	1,0	145.222	0	0	20.788	166.010	178.484
TOTAAL WNT			156.307	817	0	22.403	179.527	195.000

* Voorziening betaalbaar op termijn

** Op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F: € 195.000 per jaar in 2024

5.5 Tot Slot

5.5.1 Terugblik 2024

Met de start van de nieuwe directeur-bestuurder op 1 februari 2024, begon het jaar met een frisse wind en nieuwe perspectieven. De open dialoog tussen de raad en de bestuurder heeft geleid tot een vruchtbare samenwerking. Marinus Biemans heeft een uitstekende start gemaakt, terwijl Anke Nieuwland na haar interim-functie als directeur-bestuurder haar rol als manager Vastgoed weer met

verve heeft opgepakt. De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van zowel de interim-directeur als de nieuwe directeur-bestuurder.

Het jaar 2024 kende een ambitieus jaarplan. Hoewel niet alle doelen zijn behaald, deels door veranderende prioriteiten, kunnen we concluderen dat er hard is gewerkt aan activiteiten die bijdragen aan het ondernemingsplan van woCom. De RvC wil de medewerkers van woCom hartelijk danken voor hun inzet en hoopt ook dit jaar weer op hun toewijding te kunnen rekenen.

In 2024 hebben we diverse investerings- en uitvoeringsvoorstellen besproken en goedgekeurd. Daarnaast hebben we besluiten genomen over de overname van bezit van twee collega-corporaties. Extra aandacht is besteed aan de portefeuillestrategie 2025-2034. We kijken terug op twee interessante themabijeenkomsten: één samen met het managementteam en medewerkers in de gemeente Laarbeek, en één samen met huurdersorganisaties. Hierbij waren betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid in wijken en verduurzaming van ons bezit veelvuldig onderwerp van gesprek. De huurderscommissarissen zijn betrokken bij de doorontwikkeling van de bewonersparticipatie.

Jochum Deuten is in 2024 aan zijn tweede zittingsperiode begonnen en werd Michel Foppen herbenoemd voor een nieuwe termijn. Eind 2024 namen we na acht jaar afscheid van commissaris Jeroen Brouwer, na het volbrengen van zijn tweede termijn. De RvC en woCom zijn Jeroen zeer erkentelijk voor zijn inzet, openheid en enthousiasme in de afgelopen acht jaar. Uit de werving- en selectieprocedure van 2024 is Koen van Sleeuwen benoemd als opvolger van Jeroen per 1 januari 2025.

5.5.2 Een vooruitblik

Vanuit de terugblik op 2024 willen we benadrukken dat we met vertrouwen en enthousiasme uitkijken naar 2025 en de verdere toekomst. We blijven ons inzetten voor de doelen en ambities van woCom en rekenen op de voortdurende steun en inzet van alle betrokkenen.
De Raad van Commissarissen constateert dat de nodige verbeteracties zijn opgepakt. Dit zal in 2025 verder voortgezet worden, met bijzondere aandacht voor het borgen van de bereikte resultaten, gericht op het fijn wonen van de bewoners in de buurten. De ontwikkeling van de organisatie blijft ook dit jaar onderwerp van gesprek. In 2025 besteden we met het traject ‘Binnen investeren om buiten beter te floreren’ extra aandacht aan de aansturing en de mensen in de organisatie. We moeten steeds meer in staat zijn om te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen zonder de koers daarbij uit het oog te verliezen.

Daarnaast zal de Raad van Commissarissen ook blijvend aandacht besteden aan de grote opgaven waar woCom voor staat: fijn wonen in leefbare buurten, voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen en het verduurzamen van de woningvoorraad. Samenwerking met partijen is daarbij van cruciaal belang. Evenals goede bewonersparticipatie. Ook de doorontwikkeling van integrale vastgoedsturing met assetmanagement als centrale spil zal binnen woCom hieraan een bijdrage moeten leveren.

Voor 2025 is de Raad van Commissarissen voornemens te starten met een commissie Vastgoed, dit als aanvulling op de reeds bestaande auditcommissie en renumeratiecommissie. In 2025 zal de werving gestart worden voor de opvolger van Gerda Huijbregts, die eind 2025 zal aftreden als commissaris na het volbrengen van haar tweede termijn.

Ter afsluiting willen we een mooi compliment geven aan de organisatie: woCom is 2025 positief gestart met een (voorlopige) A voor alle drie de onderdelen van de Aedes Benchmark 2025 Huurdersoordeel. Een mooie uitdaging om voor geheel 2025 onze huurders ‘blije klant’ te laten blijven. Dat geeft vertrouwen voor 2025!

S. Warmoeskerken
Voorzitter

JAARREKENING

DOELEN

- ✓ bieden van inzicht en overzicht
- ✓ voldoen aan de ratio’s toezichthouders
- ✓ voldoen aan regelgeving verslaglegging
- ✓ goedkeurende verklaring accountant

WOCOM

6 JAARREKENING 2024

1. Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming) ... 50
2. Functionele winst- en verliesrekening over 2024 ... 52
3. Kasstroomoverzicht over 2024 (directe methode) ... 53
4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening ... 55
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva ... 58
   5.1. Vastgoedbeleggingen ... 58
   5.2. Materiële vaste activa ... 61
   5.3. Financiële vaste activa ... 61
   5.4. Voorraden ... 62
   5.5. Vorderingen ... 63
   5.6. Liquide middelen ... 63
   5.7. Eigen vermogen ... 63
   5.8. Voorzieningen ... 64
   5.9. Langlopende schulden ... 64
   5.10. Kortlopende schulden ... 64
6. Grondslagen voor de winst- en verliesrekening ... 65
   6.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille ... 65
   6.2. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille ... 66
   6.3. Waardeveranderingen ... 66
   6.4. Nettoresultaat overige activiteiten ... 67
   6.5. Overige organisatiekosten ... 67
   6.6. Leefbaarheid ... 67
   6.7. Saldo financiële baten en lasten ... 67
   6.8. Belastingen ... 68
   6.9. Resultaat deelnemingen ... 68
   6.10. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie ... 68
   6.11. Personeelskosten ... 68
   6.12. Pensioenlasten ... 69
   6.13. Overige organisatiekosten (toegerekend) ... 69
   6.14. Toerekening baten en lasten ... 69
7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht ... 70
8. Toelichting balans ... 71
   8.1. Vastgoedbeleggingen ... 71
   8.2. Materiële vaste activa ... 82
   8.3. Financiële vaste activa ... 82
   8.4. Voorraden ... 84
   8.5. Vorderingen ... 84
   8.6. Liquide middelen ... 85
   8.7. Eigen vermogen ... 86
   8.8. Voorzieningen ... 87
   8.9. Langlopende schulden ... 87

8.10. Kortlopende schulden ... 90
8.11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen ... 91
8.12. Gebeurtenissen na balansdatum ... 93

9. Toelichting winst- en verliesrekening ... 94

9.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille ... 94
9.2. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille ... 95
9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille ... 96
9.4. Nettoresultaat overige activiteiten ... 97
9.5. Overige organisatiekosten ... 97
9.6. Leefbaarheid ... 97
9.7. Saldo financiële baten en lasten ... 98
9.8. Belastingen ... 98
9.9. Resultaat deelneming ... 99
9.10. Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie ... 99
9.11. Personeelskosten ... 100
9.12. Overige organisatiekosten (toegerekend) ... 100
9.13. Bestemming van het resultaat ... 102

10. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB ... 103

10.1. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak ... 103
10.2. Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten ... 103
10.3. Balans enkelvoudig DAEB en niet-DAEB (voor resultaatbestemming) ... 104
10.4. Winst- en verliesrekening enkelvoudig DAEB en niet-DAEB ... 108
10.5. Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB ... 110

11. Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen ... 114

12. Ondertekening van de jaarrekening ... 117

1. Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.620.034	1.429.204
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	9.350	8.443
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.316	38.921
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.015	2.615
	1.684.715	**1.479.183**
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	**2.776**	**2.739**
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	227	219
Andere deelnemingen	480	297
Latente belastingvorderingen	2.465	2.675
Leningen u/g	0	0
	3.172	**3.191**
Totaal vaste activa	**1.690.663**	**1.485.113**
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	402	665
Overige voorraden	263	263
	665	**928**
Vorderingen		
Huurdebiteuren	265	193
Overheid	5	70
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.571	3.730
Overige vorderingen	55	136
Overlopende activa	1.014	490
	2.910	**4.619**
Liquide middelen	**13.992**	**9.001**
Totaal vlottende activa	**17.567**	**14.548**
TOTAAL ACTIVA	**1.708.230**	**1.499.661**

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.050.574	880.942
Overige reserves	160.511	317.555
Onverdeeld resultaat	181.964	12.588
	1.393.049	**1.211.085**
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	5.591	10.980
	5.591	**10.980**
Langlopende schulden		
Leningen overheid	1.090	1.229
Leningen kredietinstellingen	233.205	220.338
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	40.314	36.613
Overige schulden	6.612	6.832
	281.221	**265.012**
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	305	136
Schulden aan kredietinstellingen	15.351	2.645
Schulden aan leveranciers	4.356	2.664
Rekening-courant verbindingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.135	976
Overige schulden	1.290	1.069
Overlopende passiva	5.932	5.094
	28.369	**12.584**
Totaal kortlopende schulden	**28.369**	**12.584**
TOTAAL PASSIVA	**1.708.230**	**1.499.661**

2. Functionele winst- en verliesrekening over 2024

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2024	2023
Huuropbrengsten	60.942	58.953
Opbrengsten servicecontracten	1.544	1.508
Lasten servicecontracten	-1.579	-1.526
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.804	-4.232
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.472	-23.138
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.463	-3.310
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**18.168**	**28.255**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.458	4.834
Toegerekende organisatiekosten	-8	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.184	-4.137
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	**266**	**669**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.830	-6.546
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	177.957	2.707
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	759	378
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	166	599
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**176.052**	**-2.862**
Opbrengsten overige activiteiten	622	624
Kosten overige activiteiten	-131	-121
Nettoresultaat overige activiteiten	**491**	**503**
Overige organisatiekosten	**-1.794**	**-1.800**
Leefbaarheid	**-1.091**	**-1.220**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	316	316
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	17	17
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	743	360
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.783	-8.785
Saldo financiële baten en lasten	**-7.707**	**-8.092**
Resultaat voor belastingen	**184.385**	**15.453**
Belastingen	-2.428	-2.902
Resultaat deelnemingen	7	37
Resultaat na belastingen	**181.964**	**12.588**

3. Kasstroomoverzicht over 2024 (directe methode)

Bedragen x € 1.000

	Omschrijving	2024	2023
1.	OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
	Huren	60.921	59.049
	- Zelfstandige huurwoningen	*54.737*	*53.027*
	- Onzelfstandige wooneenheden	*36*	*47*
	- Intramuraal	*5.488*	*5.333*
	- Maatschappelijk onroerend goed	*321*	*312*
	- Bedrijfsmatig onroerend goed	*204*	*199*
	- Parkeervoorzieningen	*135*	*131*
	Vergoedingen servicecontracten	1.673	1.491
	Overheidsontvangsten	0	0
	Overige bedrijfsontvangsten	620	551
	Rente ontvangsten	359	207
	Saldo ingaande kasstromen	**63.573**	**61.298**
	Betalingen aan werknemers	-6.582	-5.997
	Onderhoudsuitgaven	-30.878	-19.993
	Overige bedrijfsuitgaven	-9.511	-10.668
	Rente betalingen	-8.748	-8.853
	Sectorspecifieke heffing	-112	-358
	Verhuurderheffing	0	0
	Leefbaarheidsuitgaven	-344	-286
	Vennootschapsbelasting	-61	-5.142
	Saldo uitgaande kasstromen	**-56.236**	**-51.297**
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**7.337**	**10.001**

	Omschrijving	2024	2023
2.	(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa		
	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.228	5.025
	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	293	0
	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
	Verkoopontvangsten grond	0	0
	(Des)Investeringsontvangsten overig	0	140
	Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	**1.521**	**5.165**
	Investeringen nieuwbouw huur	-8.272	-6.298
	Investeringen bestaand bezit	-9.687	-8.749
	Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-10.653	0
	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-286	-2.016
	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-179	-125
	Aankoop grond	0	0
	Investeringen overig	-195	-111
	Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	**-29.272**	**-17.299**
	Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	**-27.751**	**-12.134**
	Financiële Vaste Activa		
	Ontvangsten verbindingen	0	4.300
	Ontvangsten overig	17	17
	Uitgaven verbindingen	-183	-53
	Uitgaven overig	0	0
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**-166**	**4.264**
	Kasstromen uit (des)investeringsactiviteiten	**-27.917**	**-7.870**
3.	FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
	Nieuw te borgen leningen	28.253	0
	Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	Aflossingen geborgde leningen	-2.578	-2.523
	Aflossingen ongeborgde leningen	-104	-99
	Kasstromen uit financieringsactiviteiten	**25.571**	**-2.622**
	Totaal jaarlijkse kasstroom	**4.991**	**-491**
	Verloop geldmiddelen		
	Saldo begin verslagjaar	9.001	9.492
	Totaal jaarlijkse kasstromen	4.991	-491
	Saldo einde verslagjaar	**13.992**	**9.001**

4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. 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. Het KvK-nummer van Stichting woCom is 17038530.

Toelichting consolidatievrijstelling
In de jaarrekening van Stichting woCom heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat woCom gebruik maakt van een vrijstelling op grond van artikel 2:407, lid 1 BW. De balansposten en resultatenrekening van onderstaande rechtspersonen zijn daarom niet geconsolideerd.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage 2024	2023
woCom Holding B.V.	Someren	100%	100%

De netto vermogenswaarde van de deelnemingen is opgenomen in de post deelnemingen in groepsmaatschappijen van de balans.

De overige te vermelden gegevens van andere deelnemingen betreffen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage 2024	2023
Woonwagens & Standplaatsen Beheer B.V.	Someren	25,0%	25,0%

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

Regelgeving
De jaarrekening van woCom is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, met uitzondering van enkele uitzonderingen van specifieke aard. Ook is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.
Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij 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 als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Stelselwijzigingen
In de jaarrekening van 2024 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen
Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de grondslag voor beleidswaardebepaling zoals vermeld in deze jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'. De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

Presentatiewijzigingen
In de jaarrekening van 2024 is de aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat voor zowel 2024 als 2023 anders opgezet.

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. Als 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 balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten
De grondslagen van de primaire instrumenten worden behandeld per balanspost.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)
Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Als per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijshedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten
Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt volgens de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Schattingen
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting woCom. Bij de waardering van het

vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering geldt dat naast de waardebepaling van het vastgoed ook bij de stichtingskosten schattingen gemaakt worden.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van een waarderingsmodel. De vraag is wat de nauwkeurigheid van dit model is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de in het model opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Marktwaarde
WoCom heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het Handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit Handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het Handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1. Vastgoedbeleggingen

5.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met overwegend een huurprijs onder de sociale huurgrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De sociale huurgrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de sociale huurgrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat ook 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 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt in overeenstemming met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat in lijn met de voorschriften over onderhoud en verbetering van BZK op het moment dat deze zich voordoen.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt zowel de *basisversie als de full-versie* gehanteerd. WoCom hanteert de full-versie voor bedrijfsmatig, intramuraal zorg en maatschappelijk onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom in zowel de DAEB als de niet-DAEB tak. De full-waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. WoCom hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden (excl. woonwagens) en parkeergelegenheden. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze

waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de aanschafwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van stichting woCom. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders. Stichting woCom hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximale huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:

- de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door stichting woCom vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsbegroting bevat tegens de uitgaven voor ingrijpende verbouwing.
- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG / Parkeren is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting woCom heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

5.1.2 Onroerende zaken 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 en 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 onder aftrek van de verleende korting.

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

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de aanschafwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed waar de reserve betrekking op heeft.

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Als gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen over DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resulterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.
Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

5.2. Materiële vaste activa

5.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

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

5.3. Financiële vaste activa

5.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van woCom.
Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden ook andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de woningcorporatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met al op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

5.3.2 Andere deelnemingen

De deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. De 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.

5.3.3 Latente belastingvorderingen

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.
De belastinglatentie is gewaardeerd tegen contante waarde. Bij het bepalen van de contante waarde is een disconteringsvoet van 2,923% gebruikt.

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie
Stichting woCom is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment wordt ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Stichting woCom. Hierdoor ligt het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst en daarom bedraagt de contante waarde van de latentie voor het vastgoed in exploitatie nihil.

5.3.4 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

5.4. Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie dan wel teruggekocht zijn uit de vov-portefeuille en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen dan wel wordt teruggekocht. 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.

5.4.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

5.5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor oninbaarheid, welke statistisch wordt bepaald.

5.6. 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.

5.7. Eigen vermogen

In het algemeen geldt dat de waardering van het eigen vermogen een resultante is van de waardering van de activa en de overige passiva. Hoewel het eigen vermogen als een resterend saldo is gedefinieerd, wordt het niettemin in de balans verder onderverdeeld. Een dergelijke onderverdeling is relevant voor economische beslissingen van de gebruikers van de jaarrekening, onder meer als de onderverdeling een aanwijzing vormt voor wettelijke en andere beperkingen op de vrije beschikbaarheid van het eigen vermogen.

Herwaarderingsreserve

WoCom vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

5.8. 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 ook 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 herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van stichting woCom rondom projectontwikkeling en herstructurering. Er is een feitelijke verplichting als de formalisering heeft plaatsgevonden.

5.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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. Als 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 verwachte investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

5.9. Langlopende schulden

Langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. 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.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de woCom een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Onder overige schulden is het agio op het uitgeoefend embedded derivaat opgenomen. De waardering is het originele agio waarop lineair vrijval plaatsvindt.

5.10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (als 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 winst- en verliesrekening

6.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.1.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. De opbrengsten 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 als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De huurverhoging voor het verslagjaar 2024 is van overheidswege gemaximeerd op 5,8%. Voor vrijesectorwoningen geldt een maximale huurverhoging van 5,5%. Wocom heeft de huren in 2024 met 5,3% verhoogd. Hierop uitgezonderd zijn woningen met een laag energielabel en woningen waar een sloopbesluit op is genomen. Voor deze woningen is de huur bevroren.

6.1.2 Opbrengsten 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.

6.1.3 Lasten servicecontracten

Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

6.1.4 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

6.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten voor deelname aan Wooniezie;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “6.14 Toerekening baten en lasten”.

6.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “6.14 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten 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.
Al aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Dit betreft onder andere:

- onroerendezaakbelasting;
- waterschapslasten
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “6.14 Toerekening baten en lasten”.

6.2. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.3. Waardeveranderingen

6.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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.

6.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

6.3.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

6.4. Nettoresultaat overige activiteiten

6.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten vanuit zonnepanelen, zendmasten en zonwering verantwoord en ook incidentele opbrengsten.

6.4.2 Kosten overige activiteiten

Hieronder worden exploitatiekosten WKO-installaties en kosten voor acquisitie en haalbaarheid verantwoord.

6.5. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten op het gebied van governance en bestuur, portfoliomanagement, asset management, treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie. Het agio op de Vestia ruillening is als volkshuisvestelijke bijdrage opgenomen. De systematiek van de toerekening wordt toegelicht in “6.14 Toerekening baten en lasten”.
De saneringsheffing en de bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties maken ook deel uit van de overige organisatiekosten.

6.6. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast leefbaarheid ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “6.14 Toerekening baten en lasten”.

6.7. Saldo financiële baten en lasten

6.7.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen

Dit betreffen waardeveranderingen van het embedded derivaat.

6.7.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dit betreffen de opbrengsten van effecten, beleggingen en andere vorderingen die tot de FVA behoren.

6.7.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

6.7.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiks- of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.8. 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.

6.9. Resultaat deelnemingen

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.

6.10. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van 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.
De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “6.14 Toerekening baten en lasten”.

6.11. Personeelskosten

Personeelskosten bestaan uit lonen, salarissen en sociale lasten en overige personeelskosten. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. Onder overige personeelskosten zijn onder meer de kosten van inhuur van personeel en opleiding opgenomen. De personeelskosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “6.14 Toerekening baten en lasten”.

6.12. 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. 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 beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023 131,5%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,4%. Het fonds heeft dus geen reservetekort.

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 2024 (en 2023) bestaan er, naast eventueel de betaling van de jaarlijkse pensioenpremies, geen pensioenvorderingen en geen pensioenverplichtingen voor de onderneming.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “6.14 Toerekening baten en lasten”.

6.13. Overige organisatiekosten (toegerekend)

De overige organisatiekosten (toegerekend) omvat onder andere:

- advieskosten;
- huisvestingskosten;
- overige algemene kosten.

De overige organisatiekosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “6.14 Toerekening baten en lasten”.

6.14. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige organisatiekosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van aantallen fte’s.

7. Grondslagen voor het 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. 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 balans

Bedragen x € 1.000

8.1. Vastgoedbeleggingen

8.1.1 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Omschrijving	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	589.616	7.053	596.669
Cumulatieve herwaarderingen	861.700	3.533	865.233
Cumulatieve waardeveranderingen	-22.112	-2.143	-24.255
Boekwaarden per 1 januari	1.429.204	8.443	1.437.647
Mutaties			
Investeringen - bestaande bouw	10.170	6	10.176
Onrendabele top bestaande bouw	-2.766	0	-2.766
Investeringen - oplevering nieuwbouw	1.570	0	1.570
Onrendabele top nieuwbouw	-276	0	-276
Desinvesteringen	-5.586	0	-5.586
Aankopen	10.663	0	10.663
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	177.055	901	177.956
Totaal mutaties	190.830	907	191.737
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	611.470	7.059	618.529
Cumulatieve herwaarderingen	1.026.033	4.125	1.030.158
Cumulatieve waardeveranderingen	-17.469	-1.834	-19.303
Boekwaarden per 31 december	**1.620.034**	**9.350**	**1.629.384**

Marktwaarde

Marktwaarde
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is zowel de basis als full-versie gehanteerd. Stichting woCom hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor

woongelegenheden (excl. woonwagens) en parkeergelegenheden. Stichting woCom hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig, intramurale zorg en maatschappelijk onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom in zowel de DAEB als de niet-DAEB tak. De woonwagens in de DAEB tak worden full gewaardeerd, omdat het hier om 'niet reguliere woningen' gaat. De full-waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Disconteringsvoet Basis	Percentage
Woongelegenheden obv doorexploiteren (EGW+ MGW)	4,86% - 5,54%
Woongelegenheden obv uitponden (EGW+ MGW)	5,83% - 6,51%
Parkeergelegenheden	7,94% - 8,03%
Disconteringsvoet Full	**Percentage**
Woongelegenheden (woonwagens)	8,75 % - 10,50%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	5,50% - 9,00%
Intramuraal zorgvastgoed	5,50% - 7,50%

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald.

Locatie (gemeente/kern/wijk)	Type	Bouwjaar
Asten per kern	Eengezinswoning (nultreden/groot/klein)	t/m 1959
Cranendonck per kern	Meergezinswoning (met/zonder lift)	1960-1974
Heeze-Leende per kern	Studenteneenheid (kamers)	1975-1989
Helmond per wijk	Zorgvastgoed (extramuraal)	1990-2004
Laarbeek per kern	Woonwagenlocaties	2005-2019
Someren per kern/wijk	Bedrijfsonroerendgoed	vanaf 2020
	Maatschappelijk onroerend goed	
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters;

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie (2029 e.v.= 2%)	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Loonstijging (2029 e.v. = 2,5%)	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Bouwkostenstijging (2029 e.v. = 2,5%)	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Leegwaardestijging (ZO Noord-Brabant) (2023 3,60%)	13,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (doorexploiteren)					€ 1.685 - € 2.327
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (doorexploiteren)					€ 1.303 - € 2.426
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (uitponden)					€ 936 - € 1.223
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (uitponden)					€ 755 - € 1.405
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Student (kamers, doorexploiteren)					€ 439 - € 1.287
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Woonwagen					€ 1.714 - € 2.288
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorg (Extramuraal, doorexploiteren)					€ 1.779 - € 2.359
Achterstallig onderhoud per vhe - alle typen (primo jaar 1)					€ 0 - € 7.551
Beheerkosten - EGW					€ 542
Beheerkosten - MGW					€ 532
Beheerkosten - Student/woonwagen					€ 502
Beheerkosten - Zorg (Extramuraal)					€ 491
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2023)					Asten: 0,1051% Cranendonck: 0,1028% Heeze-Leende: 0,0930% Helmond: 0,1262% Laarbeek: 0,0996% Someren: 0,1026%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)					0,0700%
Huurstijging boven looninflatie (2025)/prijsinflatie (vanaf 2026) voorgaand jaar bij gereguleerde eenheden		0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar bij middensegment en geliberaliseerde eenheden (2029 +0%)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving, als percentage van de huursom					1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (laag en middensegment) en bij verkoop (in maanden)					0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)					3
Mutatiekans bij EGW, MGW, Extramuraal					Minimaal 4,00% bij aanvang en maximaal 50,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren Woonwagen					5,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 644
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)					1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)		11,4% vanaf 1-1-2023/ 9% in de eindwaarde			

In het doorexploiteer-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de midden huurgrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de

markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de midden huurgrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Parameters BOG, MOG en ZOG	2025	2026	2027	2028
Basis				
Instandhoudingsonderhoud			BOG: € 7,33 per m2 BVO excl. btw MOG: € 8,91 per m2 BVO incl. btw ZOG: € 11,84 per m2 BVO incl. btw	
Mutatieonderhoud – BOG			€ 12,29 per m2 BVO excl. Btw	
Mutatieonderhoud – MOG, ZOG			€ 14,89 per m2 BVO incl. btw	
Marketing			14% van de marktjaarhuur	
Achterstallig onderhoud per vhe			€ 0	
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed			3% van de marktjaarhuur	
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed			2% van de marktjaarhuur	
Beheerkosten – intramuraal zorgvastgoed			2,5% van de marktjaarhuur	
Gemeentelijke OZB BOG, MOG (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2023)			Asten: 0,2810% Cranendonck: 0,2879% Heeze-Leende: 0,1935% Helmond: 0,2673% Laarbeek: 0,2596% Someren: 0,1613%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG, MOG (% van de WOZ)			0,1300%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2023)			Alle gemeenten: 0,35%	
Contractduur na opzegging (in jaren)			10 jaar	
Mutatieleegstand (in maanden)			6 maanden	
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)			11,4% vanaf 1-1-2024	
Full				
Markthuurstijging conform prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Markthuur			BOG en MOG: € 60 - € 145 per m2 VVO ZOG: € 95 - € 155 per m2 VVO	
Exit yield			BOG en MOG: 6,25% - 11,00% ZOG: 6,25% - 8,50%	
Mutatiekans na expiratie huurcontract			100%	

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Leegwaardestijging (conform prijsinflatie, 2023 = 3,8%)	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar					€ 68
Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar					€ 228
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar					€ 34
Beheerkosten – garagebox per jaar					€ 46
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2023)					0,2300%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 644
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten per eenheid					€ 644
Mutatieleegstand (in maanden)					6
Mutatiekans					5,56% - 7,03%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					11,4% vanaf 1-1-2024

Inschakeling taxateur
Jaarlijks wordt 100% van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Het onderwerp van taxatie betrof de vastgoedportefeuille bestaande uit:

- Volledige taxatie van 201 BOG/MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 19 complexen.
- Markttechnische update van 346 BOG/MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 13 complexen en 40 eenheden op 2 woonwagenlocaties, geclusterd in 2 complexen.

Toepassing vrijheidsgraden voor BOG/MOG/Zorg (intramuraal) en woonwagenlocaties

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij BOG,MOG,ZOG. Een aantal huurders ontvangen een huurkorting of een huurbevriezing. Dit is TMS verwerkt als incentives.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. De markthuurstijging is niet toegepast, het Handboek representeert een marktconforme stijging.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing bij BOG. Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de twee woonwagenlocaties voor de leegwaardestijging in het verleden. De leegwaardestijging is gelijk gezet aan het concept Handboek, zodat de definitieve versie van het Handboek in maart niet meer voor wijzigingen kan zorgen in de taxaties.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur acht de onderhoudskosten op basis van de basisversie voldoende passend bij de getaxeerde complexen.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend. Bij de twee woonwagenlocaties is de mutatiekans 5%
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is bij twee woonwagenlocaties toegepast, aangezien een uitpondscenario niet realistisch is.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 761.844.000.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
Eengezinswoningen	€ 677	€ 1.087
Meergezinswoningen	€ 560	€ 1.020
Studenteneenheid	€ 519	
Extramurale zorg	€ 651	
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 771	€ 771
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.479	€ 3.479
Aantal verhuureenheden met EFG label	189	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van stichting woCom is als volgt:
De streefhuur is de huurprijs bij nieuwe verhuringen en wordt bepaald als een percentage van de maximale redelijke huur. WoCom hanteert een gemiddeld streefhuurpercentage van 65% om voldoende betaalbare woningen te behouden.

WoCom hanteert een gematigd huurbeleid en stuurt actief op huursegmenten om voldoende betaalbare woningen te behouden. Het gemiddelde streefhuurpercentage bedraagt 65% van de maximale huur, waarbij 80% van de woningen een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens heeft. De verdeling van de streefhuurpercentages wordt in gebiedssessies vastgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met markt- en objectgegevens, de staat van complexen en strategische beleidsdoelen. Uiteindelijk wordt het streefhuurpercentage per verhuureenheid vastgesteld door het managementteam, op basis van onderbouwde adviezen en afstemming met financiën en assetmanager (voorheen regisseur gebiedsgericht werken).

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van stichting woCom. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht stichting woCom conditiemetingen. Hiertoe hanteert stichting woCom een periodieke actualisatie. Eens in de 4 wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt stichting woCom rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 31-12-2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de langjarige prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt stichting woCom rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Betonpannen / keramische pannen	50 jaar
Bitumen (vervangen)	50 jaar
Goten – zink	50 jaar
Woonwagens	50 jaar
Groepenkasten	36 jaar
Kozijnen (kunststof/ hout / aluminium)	36 jaar
Voegwerk	36 jaar
Bitumen (overlagen)	25 jaar
Hemelwater afvoer (HWA) kunststof	25 jaar
Zonnepanelen (na nieuwbouw of project)	25 jaar
Warmte terugwin (WTW) installatie	20 jaar
Centrale verwarming (Cv) installatie	18 jaar
Warmtepomp (Wp) installatie	18 jaar
Mechanische ventilatie (MV) box	16 jaar
Rookmelders	10 jaar
Schilderwerk	7 jaar
Badkamer, keuken, toilet	vraaggestuurd

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een langjarige doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De MJOB bevat voor alle complexen (m.u.v. sloop) een minimale horizon t/m 2050.

- Voor sloopcomplexen met een sloopbesluit is het onderhoud in de MJOB niet volledig voor doorexploitatie. In de beleidswaarde wordt voor deze complexen aangesloten bij eerder opgenomen bedragen óf de onderhoudsnorm gehanteerd.
- Als er een besluit is genomen voor een ingrijpende verbouwing wordt het onderhoud uit de onderhoudsnorm gehaald.
- Het onderhoud van de in 2024 toegevoegde eenheden wordt extracomptabel toegevoegd aan de onderhoudsbegroting indien de gegevens bij het opstellen van de MJOB nog niet beschikbaar waren.
- Nieuwbouw, aankoop en verkoop vanaf 2025 is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 26 jaar. Stichting woCom berekent een onderhoudsnorm voor het woningbezit gebaseerd op de onderhoudsuitgaven in 2025-2050. Hierbij geldt;

- Voor de onderhoudsnorm hanteren we een horizon van 15 jaar. In de jaren 11 t/m 15 zijn de onderhoudsuitgaven genivelleerd. De planmatig onderhoudsuitgaven na 15 jaar zijn lager. In jaar 11 t/m 15 wordt het gemiddelde genomen van de jaren 11 t/m 26 (=2050). Cyclisch (systeem) kunnen er pieken ontstaan. Nivelleren gebeurt omdat woCom uitvoeringstechnisch streeft naar gelijkmatige verdeling van werkzaamheden over de jaren. Dit sluit aan bij de horizon van de MJOB.
- Wij hanteren voor de beleidswaarde 2024 dezelfde methodiek als voor 2023. Dus wordt er gerekend met één onderhoudsnorm voor het complete bezit.

EFG labels

Stichting woCom heeft nog 189 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 1,636 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Het achterstallig onderhoud is verwerkt in de MJOB. In de beleidswaarde is dus geen extra post voor achterstallig onderhoud opgenomen.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2029.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	DAEB	Niet-DAEB
€ 25,- hogere streefhuur	49.877	91
€ 25,- lagere streefhuur	-52.110	-100
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-32.929	-71
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	32.929	71
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-32.929	-71
€ 100,- lagere beheerkostennorm	32.929	71
0,5% hogere mutatiegraad	3.313	82
0,5% lagere mutatiegraad	-1.302	-37
0,5% hogere disconteringsvoet	-68.354	-586
0,5% lagere disconteringsvoet	80.155	673

Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.030 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 865 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 868 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit impliceert dat circa 62% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting woCom. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige gegevens inzake vastgoed in exploitatie

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

Het onroerend goed is deels gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Het grootste deel van het onroerend goed is gefinancierd vanuit het eigen vermogen van de stichting. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.
In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 8.814 (2023: 8.772) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 252 (2023: 252) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.915 miljoen (2023: € 1.836 miljoen).

WoCom heeft de verkoop van huurwoningen vrijwel stilgelegd. Om de doelstelling van de Regionale Woondeal te kunnen halen is stoppen met verkopen een veel zekerdere route om toch voldoende sociale huurwoningen te krijgen dan het ontwikkelen met meer nieuwbouw. Enkel in uitzonderlijke situaties komt verkoop nog in beeld. Er worden in 2025 naar verwachting 9 woningen verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 3,8 miljoen.

8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.045	10.167	23.212
Cumulatieve herwaarderingen	9.363	6.346	15.709
Boekwaarden per 1 januari	22.408	16.513	38.921
Mutaties			
Investeringen	293	0	293
Desinvesteringen	-509	-545	-1.055
Herclassificatie	0	0	0
Herwaarderingen	3.062	2.096	5.157
Totaal mutaties	2.845	1.550	4.395
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.059	9.841	22.900
Cumulatieve herwaarderingen	12.194	8.223	20.416
Boekwaarden per 31 december	**25.253**	**18.063**	**43.316**

	2024	2023
DAEB		
Aantal eenheden 1 januari	93	99
Verkopen boekjaar	1	0
Terugkopen boekjaar	-2	-6
Aantal eenheden 31 december	92	93
Niet-DAEB		
Aantal eenheden 1 januari	64	67
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-2	-3
Aantal eenheden 31 december	62	64

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 154 woningen verkocht onder voorwaarden (157 woningen in 2023).

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.

8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Omschrijving	DAEB
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.963
Cumulatieve waardeveranderingen	-11.347
Boekwaarden per 1 januari	2.615
Mutaties	
Investeringen	9.812
Investeringen - opleveringen nieuwbouw	-1.294
Overboeking uit exploitatie	5.067
Waardeveranderingen	-4.186
Totaal mutaties	9.399
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.548
Cumulatieve waardeveranderingen	-15.533
Boekwaarden per 31 december	**12.015**

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 384.000 aan bouwrente geactiveerd (2023: € 154.000).

8.2. Materiële vaste activa

8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Omschrijving	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.086
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.347
Boekwaarden per 1 januari	2.739
Mutaties	
Investeringen	254
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-217
Totaal mutaties	37
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.097
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.321
Boekwaarden per 31 december	**2.776**

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Afschrijvings-termijn	Systematiek
Kantoorgebouw	40 jaar	Lineair
Terreinen	geen	Geen
Installaties	15 jaar	Lineair
Kantoorinventaris	10 jaar	Lineair
Automatiseringsapparatuur	5 jaar	Lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	Lineair

8.3. Financiële vaste activa

8.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2024	2023
Stand per 1 januari	219	4.482
Resultaat verslagjaar	7	37
Kapitaal (terug)storting	0	-4.300
Stand per 31 december	**227**	**219**

Betreft	Aandeel	Vestigingsplaats	Resultaat 2024	Eigen vermogen 31-12-2024
woCom Holding B.V.	100%	Someren	7	227

8.3.2 Andere deelnemingen

	2024	2023
Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.		
Stand begin verslagjaar	297	245
Kapitaalstorting(en)	183	52
Resultaat deelneming	0	0
Stand per 31 december	**480**	**297**

8.3.3 Latente belastingvorderingen

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	2024	2023
Saldo begin verslagjaar	2.675	2.355
Afloop	-81	37
Verkopen	0	0
Overige mutaties	-129	283
Saldo einde verslagjaar	**2.465**	**2.675**

Specificatie belastinglatentie:

Waardering	Bedrijfs-economisch	Fiscaal	Verschil	Latentie
Leningen o/g	-249.785	-252.891	3.105	619
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	-3.045	3.045	698
Embedded derivaat	6.832	0	6.832	1.149
	-242.953	**-255.936**	**12.983**	**2.465**

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 277 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3.582 (2023: € 3.682).

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en verplichtingen voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen het afschrijvingspotentieel van het vastgoed en de waardering van leningen en derivaten. Bij het afschrijvingspotentieel is een gerekend met een gemiddelde looptijd van 15 jaar.

Het afschrijvingspotentieel is slechts een beperkt deel van het totale waarderingsverschil tussen fiscale (€ 1.130,7 miljoen) en commerciële boekwaarde (€ 1.629,4 miljoen) van € 498,7 miljoen. Buiten het afschrijvingspotentieel wordt dit waardeverschil niet gerealiseerd en is hiervoor geen latentie gevormd.

8.3.4 Leningen u/g

	2024	2023
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	174	183
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-174	-183
Totaal	**0**	**0**

De lening aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer Helmond B.V. bestaat feitelijk uit twee leningen (hoofdsom € 50.000 en € 237.500) 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. Voorraden

8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2024	2023
Teruggekochte koopgarantwoningen	402	665
Totaal	**402**	**665**

In 2024 zijn 2 koopgarantwoningen teruggekocht. Daarvan is 1 woningen in 2024 in exploitatie genomen voor verhuur. De andere woning verwacht woCom in 2025 tegen balanswaarde te verkopen.

8.4.2 Overige voorraden

	2024	2023
Grondposities	263	263
Totaal	**263**	**263**

8.5. Vorderingen

8.5.1 Huurdebiteuren

	2024	2023
Huurachterstand en overige vorderingen	670	717
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-405	-524
Totaal	**265**	**193**

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 1,10% van de netto jaar huur (eind 2023: 1,22%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:	2024	2023
Saldo begin verslagjaar	524	489
Dotatie ten laste van de exploitatie	93	149
Geïnd op afgeboekte posten	34	18
Afgeboekte oninbare posten	-245	-132
Saldo einde verslagjaar	**405**	**524**

8.5.2 Overheid

	2024	2023
Asten	0	0
Cranendonck	0	16
Heeze-Leende	0	21
Helmond	0	33
Laarbeek	0	0
Someren	5	0
Totaal	**5**	**70**

8.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2024	2023
Totaal	**0**	**0**

8.5.4 Belastingen en sociale premies verzekeringen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	1.571	3.730
Totaal	**1.571**	**3.730**

8.5.5 Overige vorderingen

	2024	2023
Kopers woningen	0	0
Diversen	55	136
Totaal	**55**	**136**

8.5.6 Overlopende activa

	2024	2023
Verzekering	154	13
Vooruitbetaalde kosten	127	14
Licentievergoedingen	114	85
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	0	26
Minderwerk projecten (credit-nota's)	303	0
Jaarafrekeningen elektra en gas	308	345
Overige	8	8
Totaal	**1.014**	**490**

8.6. Liquide middelen

	2024	2023
Kas	0	2
BNG	13.967	7.986
Rabobank	25	1.013
Totaal	**13.992**	**9.001**

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van woCom.

8.7. Eigen vermogen

8.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve (= niet-gerealiseerde vermogen) is als volgt:

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	Vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2023	867.178	13.934	881.112
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.510	-805	-2.315
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.422	0	-2.422
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	13.856	2.580	16.436
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-11.869	0	-11.869
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2023	**865.233**	**15.709**	**880.942**
Realisatie uit hoofde van verkoop	-472	-450	-922
Realisatie uit hoofde van sloop	-4.565	0	-4.565
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	170.645	5.157	175.802
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-683	0	-683
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2024	**1.030.158**	**20.416**	**1.050.574**

8.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	317.555	219.603
Winstverdeling vorig boekjaar	12.588	97.783
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-169.632	169
Boekwaarde per 31 december	**160.511**	**317.555**

8.7.3 Onverdeeld resultaat

Het verloop van de resultaat boekjaar is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	12.588	97.783
Resultaatverdeling	-12.588	-97.783
Resultaat boekjaar	181.964	12.588
Boekwaarde per 31 december	181.964	**12.588**

8.8. Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2024	2023
Saldo begin verslagjaar	10.980	12.866
Dotaties	3.898	8.249
Vrijval	0	-441
Onttrekkingen	-6.913	-7.382
Waardemutatie	-2.374	-2.312
Saldo einde verslagjaar	**5.591**	**10.980**

De voorziening betreft voor € 1,6 miljoen langlopend.

8.9. Langlopende schulden

8.9.1 Leningen overheid

	2024	2023
Totaal leningen begin verslagjaar	1.362	1.489
Aflossingen huidig verslagjaar	-133	-127
Subtotaal schuldrestant leningen	1.229	1.362
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-139	-133
Saldo einde verslagjaar	**1.090**	**1.229**

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2024, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 1,3 miljoen (2023: € 1,5 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven.

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

8.9.2 Leningen kredietinstellingen

	2024	2023
Totaal leningen begin verslagjaar	222.982	225.571
Amortisatie huidig verslagjaar	-96	-95
Nieuwe leningen	28.253	0
Aflossingen huidig verslagjaar	-2.549	-2.494
Agio/disagio taakoverdrachten	-34	0
Subtotaal schuldrestant leningen	248.556	222.982
Amortisatie agio komend verslagjaar	-157	-96
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-15.194	-2.549
Saldo einde verslagjaar	**233.205**	**220.338**

Eind 2024 heeft woCom € 1,5 miljoen (2023: € 1,5 miljoen) opgenomen op haar rollover van € 7,5 miljoen. De looptijd is nog 6 jaar en de rente bedraagt 1 maands-euribor met een opslag van 26

basispunten. Deze opslag is vast tot 1 december 2027 in het kader van de spreiding van het renterisico 2026.

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2024, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 306,7 miljoen (2023: € 270,5 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven afkomstig van Ortec Finance Scenarioset Q1-2025.

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

Gegevens over de totale leningenportefeuille (overheid en kredietinstellingen):

Borging door het WSW
Eén lening van de BNG (ultimo 2024 € 1,0 miljoen, ultimo 2023 € 1,1 miljoen) is niet geborgd door het WSW, maar gegarandeerd door de gemeente Helmond. Als zodanig is deze lening inzetbaar voor DAEB-investeringen.

Gewogen gemiddelde rentevoet
De gemiddelde rentevoet van de lopende leningen ultimo 2024 is 3,94% (2023: 4,01%).
De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 3,92% (2023: 3,93%).

Gemiddelde restant looptijd
De gemiddelde restant looptijd van de lopende leningen ultimo 2024 is 21 jaar (2023: 19 jaar).

Rente- en kasstroomrisico
Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Agio Vestialening	3.746	Agio Vestialening	3.746	Agio/Disagio	3.746
Roll over	1.500	Van 1 tot 3 maanden	9.000		
0% - 1%	20.632	Van 6 maanden tot 1 jaar	3.700	< 1 jaar kortlopend)	0
1% - 2%	723	Van 1 tot 5 jaar	7500	van 1 tot 5 jaar	45.385
2% - 3%	15.326	Van 5 tot 10 jaar	237	van 5 tot 10 jaar	10.908
3% - 4%	36.399	> 10 jaar	420	van 10 tot 15 jaar	14.322
4% - 5%	153.643			van 15 tot 20 jaar	10.523
5% - 6%	2.326	Geen	209.692	> 20 jaar	149.411
	234.295		**234.295**		**234.295**

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 15.133 zijn niet begrepen in de tabel genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de periode 2024-2028 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld rente%	Schuld-restant 31-12-2024
2025	3	4,32	13.457
2026	4	3,89	37.200
2027	0		0
2028	0		0
2029	0		0
Totaal	7		50.657

8.9.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2024	2023
Saldo begin verslagjaar	36.613	36.472
Verkochte woningen in verslagjaar	0	0
Subtotaal	36.613	36.472
Afname terugkoopverplichting	-697	-2.061
Waardeveranderingen	4.398	2.202
Saldo einde verslagjaar	**40.314**	**36.613**

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 154 woningen, waarvan 92 huurwoningen uit het bestaand bezit en 62 nieuwbouwwoningen.

Koopgarant

In 2024 zijn 2 woningen teruggekocht (in 2023: 8 woningen) en voor 2 woningen is de kortingsregeling afgekocht door de zittende bewoner (in 2023: 1 woning). WoCom en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling.

8.9.4 Overige schulden

	2024	2023
Saldo begin verslagjaar	7.052	7.273
Amortisatie	-220	-220
Subtotaal schuldrestant leningen	6.832	7.052
Amortisatie komend verslagjaar	-220	-220
Saldo einde verslagjaar	**6.612**	**6.832**

WoCom had 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 uitgeoefend. Dit recht (“receiver swaption”) betreft het embedded derivaat en heeft een marktwaarde. De waarde wordt over de resterende periode tot en met 3 december 2055 looptijd lineair geamortiseerd.

8.10. Kortlopende schulden

8.10.1 Schulden aan overheid

	2024	2023
Aflossingsverplichting komend boekjaar	139	133
Overig	166	3
Totaal	**305**	**136**

8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2024	2023
Aflossingsverplichting komend boekjaar	15.194	2.549
Amortisatie Agio komend boekjaar	157	96
Schulden aan kredietinstellingen	**15.351**	**2.645**

8.10.3 Schulden aan leveranciers

	2024	2023
Totaal	**4.356**	**2.664**

8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Omzetbelasting	900	790
Loonheffing	235	186
Totaal	**1.135**	**976**

8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

	2024	2023
Totaal	**0**	**0**

8.10.6 Overige schulden

	2024	2023
Vooruit ontvangen huurbetalingen	441	376
Te verrekenen servicekosten	179	26
Amortisatie komend verslagjaar	220	220
Verlofrechten personeel	313	277
Waarborgsommen	2	2
Accountantskosten	102	85
Fiscaal advies	5	5
Overig advies	28	78
Totaal	**1.290**	**1.069**

8.10.7 Overlopende passiva

	2024	2023
Transitorische rente geldleningen	4.233	4.197
Overige posten	1.699	897
Totaal	**5.932**	**5.094**

8.11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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.

Belastinglatenties
Over tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van de vastgoedbeleggingen worden geen latenties gevormd. Corporaties hebben voortgezette verhuur als doel, waardoor deze waarderingsverschillen niet gerealiseerd worden.

Obligo WSW
WoCom heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De hoofdsom komt overeen met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en *de woningcorporatie* niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, wordt deze ten gunste van het WSW uitbetaald en nadien, door WoCom afgelost.

Volmacht 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.

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.

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

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

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

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 borgt dit door te allen tijde financierbaar te zijn. Hiertoe voldoet zij altijd aan de financiële ratio’s van de Aw en het WSW. Tevens worden stresstesten uitgevoerd.

Aangegane verplichtingen
Eind 2024 bestaat er een aangegane verplichting van projecten in uitvoering voor een bedrag van € 16,9 miljoen inzake nog uit te voeren werkzaamheden.

Verplichting budget loopbaanontwikkeling
Het betreft een naar de toekomstgericht budget, toegekend aan de werknemers. Voor Stichting woCom betekent dit eind 2024 een bedrag van € 224.000 (2023: € 208.000). Gezien de hoge mate van onzekerheid van benutting is hier geen verplichting voor opgenomen.
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.

Operational lease
De verplichtingen uit hoofde van de met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 25.000 (31.12.2023: € 100.000). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 21.000 en tussen 1 en 2 jaar € 4.000. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 1,7 jaar.

8.12. Gebeurtenissen na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing
In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door woCom een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 6,4% (€ 48 miljoen). En daarmee de LTV zou stijgen tot 35% (bij een grenswaarde van 70%).

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

9. Toelichting winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

9.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

9.1.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	2024	2023
Woningen en woongebouwen	60.744	58.836
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	426	412
Subtotaal huren	61.170	59.248
Huurderving wegens leegstand	-607	-603
Huurderving wegens incassokorting	-24	-26
Resultaat oninbare vorderingen	-91	-148
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	**60.449**	**58.471**

Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2024	2023
Woningen en woongebouwen	190	189
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	322	316
Subtotaal huren	513	505
Huurderving wegens leegstand	-18	-22
Resultaat oninbare vorderingen	-2	-1
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	**493**	**482**
Totaal huuropbrengsten	**60.942**	**58.953**

De huuropbrengsten zijn als volgt naar gemeenten verdeeld:

	2024	2023
Asten	2.719	2.632
Cranendonck	9.867	9.565
Heeze-Leende	7.618	7.296
Helmond	14.042	13.528
Laarbeek	14.870	14.424
Someren	11.826	11.508
Totaal huuropbrengsten	**60.942**	**58.953**

9.1.2 Vergoedingen servicecontracten

	2024	2023
Ontvangen vergoedingen servicekosten	1.756	1.571
Vergoedingsderving	-35	-43
Te verrekenen servicekosten	-177	-20
Totaal vergoedingen servicecontracten	**1.544**	**1.508**

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2024	2023
Totaal	**-1.579**	**-1.526**

9.1.4 Overheidsbijdragen

	2024	2023
Totaal overheidsbijdragen	**0**	**0**

9.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Woonbemiddelingskosten	-213	-316
PR & Communicatie	-44	-44
Kosten extern beheer	-122	-115
Diversen	1	-2
Toegerekende personeelskosten	-2.477	-2.787
Toegerekende overige organisatiekosten	-863	-868
Toegerekende afschrijvingen	-86	-99
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**-3.804**	**-4.232**

9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudslasten (cyclisch)	-28.086	-15.604
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-4.191	-3.940
Toegerekende personeelskosten	-2.091	-2.370
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.042	-1.145
Toegerekende afschrijvingen	-62	-79
Totaal onderhoud	**-35.472**	**-23.138**

9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Onroerendezaakbelasting	-2.975	-2.858
Verzekeringen	-280	-276
Diverse bedrijfslasten	-208	-176
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**-3.463**	**-3.310**

9.2. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
DAEB-vastgoed		
Opbrengst verkopen	1.084	3.801
Af boekwaarde	-844	-2.962
Af: direct toerekenbare kosten	-11	-62
Toegerekende personeelskosten	-6	-21
Toegerekende overige organisatiekosten	-2	-5
Toegerekende afschrijvingen	0	-1
Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille	*221*	*750*
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-28	-71
Subtotaal verkoop DAEB-vastgoed	**193**	**679**

Niet-DAEB-vastgoed		
Opbrengst verkopen	461	1.230
Af boekwaarde	-340	-1.175
Af: direct toerekenbare kosten	-11	-17
Af: Toegerekende personeelskosten	0	-1
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille	*110*	*37*
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-37	-47
Subtotaal verkoop niet-DAEB-vastgoed	**73**	**-10**
Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	**266**	**669**

9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-3.898	-5.496
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	275	277
Toegerekende personeelskosten projectontwikkeling	-1.255	-1.009
Toegerekende overige organisatiekosten	-245	-182
Toegerekende afschrijvingen	-31	-27
Herwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-51	-109
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-5.205**	**-6.546**

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	177.948	23.796
Afname marktwaarde	-892	-20.992
Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	**177.056**	**2.804**
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	965	136
Afname marktwaarde	-64	-233
Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	**901**	**-97**
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedgoedportefeuille	**177.957**	**2.707**

9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov

	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.062	1.632
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-2.594	-1.384
Subtotaal DAEB	**468**	**248**

Niet-DAEB		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.095	948
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	-1.804	-818
Subtotaal Niet-DAEB	**292**	**130**
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedgoedportefeuille vov	**759**	**378**

9.3.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2024	2023
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	166	599
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	**166**	**599**

9.4. Nettoresultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2024	2023
Vergoeding zendmasten	20	20
Vergoeding zonnepanelen	557	398
Vergoeding zonneschermen	35	35
Overige vergoedingen	10	171
Totaal opbrengsten overige activiteiten	**622**	**624**

9.4.2 Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	-131	-121
Totaal kosten overige activiteiten	**-131**	**-121**

9.5. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Obligoheffing	-67	-315
Toezichtkosten	-85	-82
Controle- en advieskosten	-177	-170
Bijdrageheffing Aw	-46	-43
Toegerekende personeelskosten	-1.179	-932
Toegerekende overige organisatiekosten	-220	-234
Toegerekende afschrijvingen	-20	-23
Totaal overige organisatiekosten	**-1.794**	**-1.800**

9.6. Leefbaarheid

	2024	2023
Directe kosten leefbaarheid	-372	-297

Toegerekende personeelskosten	-535	-709
Toegerekende overige organisatiekosten	-166	-190
Toegerekende afschrijvingen	-18	-24
Totaal leefbaarheid	**-1.091**	**-1.220**

9.7. Saldo financiële baten en lasten

9.7.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

	2024	2023
Amortisatie embedded derivaat	220	220
Amortisatie agio Vestia lening	96	96
Totaal waardeveranderingen van FVA en verplichtingen	**316**	**316**

9.7.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

	2024	2023
Rente op financiële vaste activa	**17**	**17**

9.7.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Rente geactiveerd op projecten	384	154
Rente banken	357	205
Rente op overige vorderingen	2	**1**
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**743**	**360**

9.7.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente leningen kredietinstellingen	-8.694	-8.683
Rente leningen overheid	-54	-59
Borgstellingsvergoeding	-17	-23
Bereidstellingsprovisie	-18	-19
Rente belastingdienst	0	-1
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	**-8.783**	**-8.785**

9.8. Belastingen

	2024	2023
Acute belastingen(lasten)		
Vennootschapsbelasting 2024	-2.319	0
Vennootschapsbelasting 2023	99	-4.548
Vennootschapsbelasting 2022	2	613
Vennootschapsbelasting 2021	0	563
Vennootschapsbelasting 2020	0	73
Vennootschapsbelasting 2019	0	78
Subtotaal acute belastingen	*-2.219*	*-3.222*
Latente vennootschapsbelasting (baten)		
Mutatie belastinglatentie	-209	320
Totaal belastingen	**-2.429**	**-2.902**

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:
Toekomstige fiscale winsten kunnen niet meer verrekend worden (2023 € 0,0 miljoen). De effectieve belastingdruk bedraagt 1,3% (2023: 18,7%) en kan op hoofdlijnen als volgt gespecificeerd worden:

	2024	2023
Commercieel resultaat	184.393	12.588
Bij Vennootschapsbelasting	2.429	2.902
Commercieel resultaat voor belastingen	*184.392*	*15.490*
opbrengst woningverkopen	-286	-698
geactiveerde productie eigen bedrijf	80	52
afschrijvingen	-929	-982
af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	0	357
overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.575	5.591
niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-178.881	-3.698
lasten onderhoud	-2.562	-2.009
waardeveranderingen financiële vaste activa	-220	-220
rentelasten en soortgelijke kosten	-404	-404
correcties fiscale winst	*-181.628*	*-2.012*
beperkt aftrekbare gemengde kosten	18	16
boetes	0	0
investeringsaftrek	-10	-18
niet-aftrekbare rente (ATAD)	6.271	4.205
extracomptabele correcties	*6.279*	*4.203*
Belastbaar bedrag	**9.043**	**17.681**
ACUTE VENNOOTSCHAPSBELASTING 2024	**2.319**	**4.548**

9.9. Resultaat deelneming

	2024	2023
Resultaat in deelneming woCom Holding	7	37
Totaal resultaat deelnemingen	**7**	**37**

9.10. Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	**-217**	**-253**
Toegerekend aan:		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-86	-99
Onderhoudsactiviteiten	-62	-79
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	0	-1

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-31	-27
Overige organisatiekosten	-20	-23
Leefbaarheid	-18	-24
Totaal	**-217**	**-253**

9.11. Personeelskosten

	2024	2023
Lonen en salarissen	-5.082	-4.537
Sociale lasten	-890	-782
Pensioenlasten	-592	-601
Overige personeelskosten	-979	-1.909
Totaal personeelskosten	**-7.543**	**-7.829**
Toegerekend aan:		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-2.477	-2.787
Onderhoudsactiviteiten	-2.091	-2.370
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	-6	-22
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-1.255	-1.009
Overige organisatiekosten	-1.179	-932
Leefbaarheid	-535	-709
Totaal	**-7.543**	**-7.829**

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg:

	2024	2023
Afdeling Directie	3,1	3,1
Afdeling Wonen	27,7	33,6
Afdeling Vastgoed	25,0	16,9
Afdeling Bedrijfsvoering	21,6	22,1
Totaal	**77,4**	**75,7**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

9.12. Overige organisatiekosten (toegerekend)

	2024	2023
Automatiseringskosten	-1.025	-1.010
Controle- en advieskosten	-705	-830
Huisvestingskosten	-337	-299
Overige algemene kosten	-366	-387
PR & Communicatie	-37	-34
Contributie landelijke federatie	-68	-64
Totaal indirecte organisatiekosten	**-2.538**	**-2.624**
Toegerekend aan:		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-863	-868
Onderhoudsactiviteiten	-1.042	-1.145
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0

Verkoop van onroerende goederen	-2	-5
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-245	-182
Overige organisatiekosten	-220	-234
Leefbaarheid	-166	-190
	-2.538	**-2.624**

De honoraria voor de accountantsorganisatie belast met de controle van de jaarrekening, BDO Audit & Assurance B.V., die op basis van het toerekeningsbeginsel zijn verantwoord onder de controle- en advieskosten, zijn als volgt onder te verdelen:

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	162	156
Andere controleopdrachten	16	15
Adviesdiensten of fiscaal terrein	0	0
Overige niet-controlewerkzaamheden	0	0
Totaal	**178**	**171**

9.13. Bestemming van het resultaat

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024
Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 181.964 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023
De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 27 mei 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

10. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

10.1. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel gewogen niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.
- Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

10.2. Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Stichting woCom bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Aantal verhuureenheden	2024	2023
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	20	20
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	11	11
Parkeereenheden in exploitatie	221	221
Totaal	**252**	**252**
Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden	62	64

De actieve afbouw voor wat betreft niet-DAEB activiteiten is gestopt. Er zijn voor het komend jaar geen concrete investeringsvoornemens voor het ontwikkelen van midden-huur woningen voor lage middeninkomens.

10.3. Balans enkelvoudig DAEB en niet-DAEB (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	DAEB 31.12.2024	Niet-DAEB 31.12.2024	Eliminatie	Totaal 31.12.2024
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.620.034	0		1.620.034
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	9.350		9.350
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.253	18.063		43.316
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.015	0		12.015
	1.657.302	**27.413**	**0**	**1.684.715**
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	**2.776**	**0**	**0**	**2.776**
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	23.580	227	-23.580	227
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	10.700	-10.700	0
Andere deelnemingen	0	480		480
Latente belastingvorderingen	2.459	7		2.465
Leningen u/g	0	0		0
	26.037	**11.414**	**-34.280**	**3.172**
Totaal vaste activa	**1.686.116**	**38.827**	**-34.280**	**1.690.663**
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	402		402
Overige voorraden	35	228		263
	35	**630**	**0**	**665**
Vorderingen				
Huurdebiteuren	256	8		265
Overheid	5	0		5
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.571	0		1.571
Overige vorderingen	55	0		55
Overlopende activa	1.009	5		1.014
	2.897	**13**	**0**	**2.910**
Liquide middelen	**12.942**	**1.050**	**0**	**13.992**
Totaal vlottende activa	**15.874**	**1.693**	**0**	**17.567**
TOTAAL ACTIVA	**1.701.990**	**40.520**	**-34.280**	**1.708.230**

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 31.12.2024	Niet-DAEB 31.12.2024	Eliminatie	Totaal 31.12.2024
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.050.574	12.347	-12.347	1.050.574
Overige reserves	160.511	9.201	-9.201	160.511
Onverdeeld resultaat	181.964	2.032	-2.032	181.964
	1.393.049	**23.580**	**-23.580**	**1.393.049**
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	5.591	0		5.591
	5.591	**0**	**0**	**5.591**
Langlopende schulden				
Leningen overheid	1.090	0		1.090
Leningen kredietinstellingen	233.205	0		233.205
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.700	0	-10.700	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.406	16.908		40.314
Overige schulden	6.612	0		6.612
	275.013	**16.908**	**-10.700**	**281.221**
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	305	0		305
Schulden aan kredietinstellingen	15.351	0		15.351
Schulden aan leveranciers	4.356	0		4.356
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.135	0		1.135
Overige schulden	1.258	32		1.290
Overlopende passiva	5.932	0		5.932
	28.337	**32**	**0**	**28.369**
Totaal kortlopende schulden	**28.337**	**32**	**0**	**28.369**
TOTAAL PASSIVA	**1.701.990**	**40.520**	**-34.280**	**1.708.230**

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	DAEB 31.12.2023	Niet-DAEB 31.12.2023	Eliminatie	Totaal 31.12.2023
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.429.204	0		1.429.204
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	8.443		8.443
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.408	16.513		38.921
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.615	0		2.615
	1.454.227	**24.956**	**0**	**1.479.183**
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	**2.739**	**0**	**0**	**2.739**
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	21.548	219	-21.548	219
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0		0
Andere deelnemingen	0	297		297
Latente belastingvorderingen	2.669	6		2.675
Leningen u/g	0	10.700	-10.700	0
	24.217	**11.222**	**-32.248**	**3.191**
Totaal vaste activa	**1.481.183**	**36.178**	**-32.248**	**1.485.113**
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	325	340		665
Overige voorraden	35	228		263
	360	**568**	**0**	**928**
Vorderingen				
Huurdebiteuren	192	1		193
Overheid	70	0		70
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.730	0		3.730
Overige vorderingen	136	0		136
Overlopende activa	486	4		490
	4.614	**5**	**0**	**4.619**
Liquide middelen	**8.582**	**419**	**0**	**9.001**
Totaal vlottende activa	**13.556**	**992**	**0**	**14.548**
TOTAAL ACTIVA	**1.494.739**	**37.170**	**-32.248**	**1.499.661**

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 31.12.2023	Niet-DAEB 31.12.2023	Eliminatie	Totaal 31.12.2023
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	880.942	9.879	-9.879	880.942
Overige reserves	317.555	10.966	-10.966	317.555
Onverdeeld resultaat	12.588	703	-703	12.588
	1.211.085	**21.548**	**-21.548**	**1.211.085**
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	10.980	0		10.980
	10.980	**0**	**0**	**10.980**
Langlopende schulden				
Leningen overheid	1.229	0		1.229
Leningen kredietinstellingen	220.338	0		220.338
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.700	0	-10.700	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.000	15.613		36.613
Overige schulden	6.832	0		6.832
	260.099	**15.613**	**-10.700**	**265.012**
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	136	0		136
Schulden aan kredietinstellingen	2.645	0		2.645
Schulden aan leveranciers	2.664	0		2.664
Belastingen en premies sociale verzekeringen	976	0		976
Overige schulden	1.060	9		1.069
Overlopende passiva	5.094	0		5.094
	12.575	**9**	**0**	**12.584**
Totaal kortlopende schulden	**12.575**	**9**	**0**	**12.584**
TOTAAL PASSIVA	**1.494.739**	**37.170**	**-32.248**	**1.499.661**

10.4. Winst- en verliesrekening enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	Eliminatie	Totaal 2024
Huuropbrengsten	60.449	493		60.942
Opbrengsten servicecontracten	1.519	25		1.544
Lasten servicecontracten	-1.554	-25		-1.579
Overheidsbijdragen	0	0		0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.748	-56		-3.804
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.347	-125		-35.472
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.436	-27		-3.463
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**17.883**	**285**	**0**	**18.168**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.045	413		1.458
Toegerekende organisatiekosten	-8	0		-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-844	-340		-1.184
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	**193**	**73**	**0**	**266**
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-2.829	-1		-2.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	177.056	901		177.957
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	467	292		759
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	47	119		166
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**177.741**	**1.311**	**0**	**176.052**
Opbrengsten overige activiteiten	621	1		622
Kosten overige activiteiten	-131	0		-131
Nettoresultaat overige activiteiten	**490**	**1**	**0**	**491**
Overige organisatiekosten	**-1.762**	**-32**		**-1.794**
Leefbaarheid	**-1.082**	**-9**	**0**	**-1.091**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	316	0		316
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	17	0	17
Rente interne lening	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	743	378	-378	743
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.161	0	378	-8.783
Saldo financiële baten en lasten	**-8.102**	**395**	**0**	**-7.707**
Resultaat voor belastingen	**182.361**	**2.024**	**0**	**184.385**
Belastingen	-2.429	1		-2.428
Resultaat deelnemingen	0	7		7
Resultaat niet-daeb tak	2.032	0	-2.032	0
Resultaat na belastingen	**181.964**	**2.032**	**-2.032**	**181.964**

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Eliminatie	Totaal 2023
Huuropbrengsten	58.471	482		58.953
Opbrengsten servicecontracten	1.473	35		1.508
Lasten servicecontracten	-1.491	-35		-1.526
Overheidsbijdragen	0	0		0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.189	-43		-4.232
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.019	-119		-23.138
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.282	-28		-3.310
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**27.963**	**292**	**0**	**28.255**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.668	1.166		4.834
Toegerekende organisatiekosten	-27	-1		-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.962	-1.175		-4.137
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	**679**	**-10**	**0**	**669**
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-6.545	-1		-6.546
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.804	-97		2.707
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	249	129		378
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	343	256		599
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-3.149**	**287**	**0**	**-2.862**
Opbrengsten overige activiteiten	519	105		624
Kosten overige activiteiten	-121	0		-121
Nettoresultaat overige activiteiten	**398**	**105**	**0**	**503**
Overige organisatiekosten	**-1.777**	**-23**		**-1.800**
Leefbaarheid	**-1.215**	**-5**	**0**	**-1.220**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	316	0		316
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	17		17
Rente interne lening	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	360	0		360
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.785	0		-8.785
Saldo financiële baten en lasten	**-8.109**	**17**	**0**	**-8.092**
Resultaat voor belastingen	**14.790**	**663**	**0**	**15.453**
Belastingen	-2.905	3		-2.902
Resultaat deelnemingen	0	37		37
Resultaat niet-daeb tak	703	0	-703	0
Resultaat na belastingen	**12.588**	**703**	**-703**	**12.588**

10.5. Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	Eliminatie	Totaal 2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huren	60.432	489		60.921
- Zelfstandige huurwoningen	*54.553*	*184*		*54.737*
- Onzelfstandige wooneenheden	*36*	*0*		*36*
- Intramuraal	*5.488*	*0*		*5.488*
- Maatschappelijk onroerend goed	*321*	*0*		*321*
- Bedrijfsmatig onroerend goed	*0*	*204*		*204*
- Parkeervoorzieningen	*34*	*101*		*135*
Vergoedingen servicecontracten	1.629	43		1.673
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	619	1		620
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	359	378	-378	359
Saldo ingaande kasstromen	**63.039**	**911**	**-378**	**63.573**
Personeelsuitgaven	-6.504	-78		-6.582
Onderhoudsuitgaven	-30.780	-98		-30.878
Overige bedrijfsuitgaven	-9.418	-93		-9.511
Rente betalingen (exclusief interne lening)	-9.126	0	378	-8.748
Sectorspecifieke heffing	-112	0		-112
Verhuurderheffing	0	0		0
Leefbaarheidsuitgaven	-340	-4		-344
Vennootschapsbelasting	-61	0		-61
Saldo uitgaande kasstromen	**-56.341**	**-273**	**378**	**-56.236**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**6.698**	**639**	**0**	**7.337**

Omschrijving	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	Eliminatie	Totaal 2024
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	778	450		1.228
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	293	0		293
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Verkoopontvangsten grond	0	0		0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0		0
Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	**1.071**	**450**	**0**	**1.521**
Investeringen nieuwbouw huur	-8.272	0		-8.272
Investeringen bestaand bezit	-9.681	-6		-9.687
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-10.653	0		-10.653
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-286		-286
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-179	0		-179
Aankoop grond	0	0		0
Investeringen overig	-195	0		-195
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	**-28.980**	**-292**	**0**	**-29.272**
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	**-27.909**	**158**	**0**	**-27.751**
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0		0
Ontvangen aflossing interne lening	0	0		0
Ontvangsten overig	0	17		17
Uitgaven verbindingen	0	-183		-183
Uitgaven overig	0	0		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**0**	**-166**	**0**	**-166**
Kasstromen uit (des)investeringsactiviteiten	**-27.909**	**-8**	**0**	**-27.917**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Nieuw te borgen leningen	28.253	0		28.253
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0
Aflossingen geborgde leningen	-2.578	0		-2.578
Aflossingen ongeborgde leningen	-104	0		-104
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	**25.571**	**0**	**0**	**25.571**
Totaal jaarlijkse kasstroom	**4.360**	**631**	**0**	**4.991**
Verloop geldmiddelen				
Saldo begin verslagjaar	8.582	419		9.001
Totaal jaarlijkse kasstromen	4.360	631		4.991
Saldo einde verslagjaar	**12.942**	**1.050**	**0**	**13.992**

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Eliminatie	Totaal 2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huren	58.559	490		59.049
- Zelfstandige huurwoningen	*52.835*	*192*		*53.027*
- Onzelfstandige wooneenheden	*47*	*0*		*47*
- Intramuraal	*5.333*	*0*		*5.333*
- Maatschappelijk onroerend goed	*312*	*0*		*312*
- Bedrijfsmatig onroerend goed	*0*	*199*		*199*
- Parkeervoorzieningen	*32*	*99*		*131*
Vergoedingen servicecontracten	1.456	35		1.491
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	525	26		551
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	207	0		207
Saldo ingaande kasstromen	**60.747**	**551**	**0**	**61.298**
Personeelsuitgaven	-5.941	-56		-5.997
Onderhoudsuitgaven	-19.897	-96		-19.993
Overige bedrijfsuitgaven	-10.522	-146		-10.668
Rente betalingen (exclusief interne lening)	-8.853	0		-8.853
Sectorspecifieke heffing	-358	0		-358
Verhuurderheffing	0	0		0
Leefbaarheidsuitgaven	-285	-1		-286
Vennootschapsbelasting	-5.142	0		-5.142
Saldo uitgaande kasstromen	**-50.998**	**-299**	**0**	**-51.297**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**9.749**	**252**	**0**	**10.001**

Omschrijving	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Eliminatie	Totaal 2023
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.812	1.213		5.025
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0		0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Verkoopontvangsten grond	0	0		0
(Des)Investeringsontvangsten overig	140	24	-24	140
Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	**3.952**	**1.237**	**-24**	**5.165**
Investeringen nieuwbouw huur	-6.298	0		-6.298
Investeringen bestaand bezit	-8.745	-4		-8.749
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.292	-724		-2.016
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-125	0		-125
Aankoop grond	0	0		0
Investeringen overig	-135	0	24	-111
Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	**-16.595**	**-728**	**24**	**-17.299**
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA	**-12.643**	**509**	**0**	**-12.134**
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	4.300		4.300
Ontvangen aflossing interne lening	0	17	0	17
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	-53	0	-53
Uitgaven overig	0	-10.700	10.700	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**0**	**-6.436**	**10.700**	**4.264**
Kasstromen uit (des)investeringsactiviteiten	**-12.643**	**-5.927**	**10.700**	**-7.870**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Nieuw te borgen leningen	0	0		0
Nieuwe ongeborgde leningen	10.700	0	-10.700	0
Aflossingen geborgde leningen	-2.523	0		-2.523
Aflossingen ongeborgde leningen	-99	0		-99
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	**8.078**	**0**	**-10.700**	**-2.622**
Totaal jaarlijkse kasstroom	**5.184**	**-5.675**	**0**	**-491**
Verloop geldmiddelen				
Saldo begin verslagjaar	3.398	6.094		9.492
Totaal jaarlijkse kasstromen	5.184	-5.675		-491
Saldo einde verslagjaar	**8.582**	**419**	**0**	**9.001**

11. 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. De WNT is van toepassing op Stichting woCom. Het voor Stichting woCom toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000,- (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse F).

In 2024 waren de volgende topfunctionarissen werkzaam. Naast de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen zijn er bij stichting woCom geen overige topfunctionarissen werkzaam zoals bedoeld in de WNT. De bezoldiging per topfunctionaris wordt in onderstaand schema weergegeven:

Tabel 1a: Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	Mevrouw A.M. Nieuwland-Aarts	De heer M.H. Biemans
Functiegegevens	**Directeur-Bestuurder a.i.**	**Directeur-Bestuurder**
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/01	01/02 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 11.902	€ 145.222
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 1.615	€ 20.788
Subtotaal	*€ 13.517*	*€ 166.010*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.516	€ 178.484
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0
Bezoldiging	**€ 13.517**	**€ 166.010**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Mevrouw A.M. Nieuwland-Aarts	De heer M.H. Biemans
Functiegegevens	**Directeur-Bestuurder a.i.**	**N.v.t.**
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/08 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 50.671	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 5.495	
Subtotaal	*€ 56.166*	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 78.386	
Bezoldiging	**€ 56.166**	

Tabel 1c: Toezichthoudende topfunctionarissen:

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	Mevrouw G.J.M. Huijbregts	De heer J. Brouwer
Functiegegevens	**Voorzitter**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 21.500	€ 13.700	€ 13.700
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 29.250	€ 19.500	€ 19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**€ 21.500**	**€ 13.700**	**€ 13.700**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	Mevrouw G.J.M. Huijbregts	De heer J. Brouwer
Functiegegevens	**Lid**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 20.600	€ 13.100	€ 13.100
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.050	€ 18.700	€ 18.700

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	De heer G.J. Deuten	De heer M.M.J.E. Foppen
Functiegegevens	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 13.700	€ 13.700
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 19.500	€ 19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**€ 13.700**	**€ 13.700**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	De heer G.J. Deuten	De heer M.M.J.E. Foppen
Functiegegevens	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 13.100	€ 13.100
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.700	€ 18.700

Tabel 3: Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

Met betrekking tot gegevens over Bestuurders en Commissarissen wordt ook verwezen naar deel B van het bestuursverslag 2024.

12. Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

M.H. Biemans
Directeur-bestuurder

Someren, 10 juni 2025

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

S.G.C.F. Warmoeskerken
Voorzitter

G.J.M. Huijbregts
Vicevoorzitter

G.J. Deuten
Lid

K.J.H.M. van Sleeuwen
Lid

M.M.J.E. Foppen
Lid

Someren, 10 juni 2025

7 OVERIGE GEGEVENS

7.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van woCom is niets opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat.

7.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting woCom

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting woCom te Someren gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting woCom op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024;
- de winst- en verliesrekening over 2024; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting woCom zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 29,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,5 miljoen respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 56.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting woCom heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting woCom die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3.4 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid bij woCom. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen	Wij hebben: • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten

te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen en schattingsprocessen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; • het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; • journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; • controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; • voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; • de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	**Controlewerkzaamheden en waarnemingen**
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: • de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; • een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;

	• een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; • specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; • de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; • de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting woCom bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan

hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1,6 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting woCom. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting woCom past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting woCom aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de

transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	**Onze controleaanpak en observaties**
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 76 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting woCom gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: • de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); • streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;

heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	• de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; • De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op pagina 79 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw in maart 2025.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting woCom vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Tilburg, 23 mei 2025
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

woCom in cijfers

Omschrijving	2024	Daeb	niet-Daeb	2023
Eenheden huurwoningen	**8.102**	**8.082**	**20**	**8.060**
Eenheden in verzorgingshuizen	**511**	**511**	**0**	**511**
kamerverhuur	11	11	0	11
standplaatsen	6	6	0	6
standplaatsen met woonwagens	34	34	0	34
Overige wooneenheden	**51**	**51**	**0**	**51**
Subtotaal aantal wooneenheden	**8.664**	**8.644**	**20**	**8.622**
garages	366	145	221	366
bedrijfsruimten/winkels	11	0	11	11
overig bezit	0	0	0	0
maatschappelijk vastgoed	25	25	0	25
Subtotaal aantal niet-wooneenheden	**402**	**170**	**232**	**402**
Totaal verhuureenheden	**9.066**	**8.814**	**252**	**9.024**
Specificatie mutaties verhuureenheden				
opgeleverd	10	10	0	19
verkocht	-3	-3	0	-9
sloop	-37	-37	0	-28
overig	0	0	0	-2
herclassificatie (overheveling)	0	0	0	0
aankoop/toevoeging	72	72	0	2
Totaal mutaties verhuureenheden	**42**	**42**	**0**	**-18**
Woningen verkocht onder voorwaarden	**154**	**92**	**62**	**157**
Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden				
verkochte woningen vov	1	1	0	0
doorverkochte woningen definitief	-2	-1	-1	-5
naar in voorraad niet verkochte koopwoningen	-1	0	-1	-2
in verhuur genomen woningen	-1	-1	0	-2
Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden	**-3**	**-1**	**-2**	**-9**

woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2024	Daeb	Niet-Daeb	2023
Huurwoningen naar netto-huurklasse				
Goedkope huur:	762	762	0	1.066
Betaalbare huur:	6.443	6.438	5	6.472
Dure huur:	885	877	8	502
Vrije huur:	12	5	7	20
	8.102	**8.082**	**20**	**8.060**
Specificatie woongelegenheden naar gemeente				
Asten	334	334	0	334
Cranendonck	1.438	1.438	0	1.462
Heeze-Leende	1.044	1.030	14	1.034
Helmond	2.041	2.038	3	2.042
Laarbeek	2.165	2.162	3	2.160
Someren	1.642	1.642	0	1.590
	8.664	**8.644**	**20**	**8.622**

Omschrijving	2024	2023
Het waarborgen van de financiële continuïteit		
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,80	2,11
Loan to Value (LTV op basis van beleidswaarde)	32,8%	37,0%
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	62,5%	56,8%
Dekkingsratio	19,3%	19,3%
Onderpandrisico	19,2%	19,3%
Gemiddelden per VHE (netto vastgoedexploitatie)		
Lasten onderhoud	3.913	2.564
Verhuur- en beheerkosten	420	469
Overige exploitatielasten	382	367
Eigen vermogen	153.656	139.062
Balanswaarde	188.422	166.186
WOZ-waarde	211.284	203.426
Formatieplaatsen einde jaar		
Directie	3,8	2,8
Wonen	26,9	33,9
Vastgoed	25,1	17,4
Bedrijfsvoering	21,4	21,3
	77,1	**75,4**
Ziekteverzuimpercentage	4,5%	4,2%