



VOORTVAREND  
BOUWEN EN  
ZORGVULDIG  
VERNIEUWEN

# Jaarverslag 2025

Bestuursverslag, Governanceverslag en Jaarrekening

Versie Raad van Commissarissen  
21-4-2026

**wocom**

wocom.nl

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	Korte terugblik op 2025 .....	3
1.2	Leeswijzer jaarverslag 2025 .....	6
2	BESTUURSVERSLAG.....	6
	BESCHIKBAARHEID.....	7
	BETAALBAARHEID .....	8
	LEEFBAARHEID .....	9
	DIENSTVERLENING .....	10
	KWALITEIT .....	11
	ORGANISATIE .....	12
	BEDRIJFSVOERING .....	13
	CONTINUÏTEIT .....	14
	GOVERNANCE .....	15
3	TOELICHTING OP HET BESTUURSVERSLAG .....	16
3.1	Maatschappelijke doelen.....	16
3.2	Organisatie.....	20
3.3	Continuïteit .....	23
3.4	Risicobeheersing en controlesystemen .....	26
4	BESTUURSVERKLARING .....	36
5	GOVERNANCEVERSLAG .....	38
5.1	Toeziethoudende taken en bevoegdheden .....	38
5.2	Samenstelling en deskundigheid .....	40
5.3	Integriteit en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen .....	44
5.4	De Raad van Commissarissen als werkgever .....	45
5.5	Tot Slot.....	46
6	JAARREKENING 2025.....	50
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.....	1311

# 1 INLEIDING

## 1.1 Korte terugblik op 2025

2025 was voor woCom een jaar van voortvarend bouwen én zorgvuldig vernieuwen. We hebben concrete stappen gezet in de verduurzaming van ons bezit, 91 nieuwe woningen opgeleverd, en tegelijkertijd genavigeerd door complexe opgaven zoals de HeBoMa-flats in Helmond.

### Verduurzaming en onderhoud

De langjarige samenwerking met onze drie verduurzamingspartners - Van der Meijs, Ballast Nedam Zuid en Caspar de Haan - is voortvarend van start gegaan. 2025 was het eerste volle jaar met projecten. De projecten zijn met positieve bewonerstevredenheidscijfers afgerond. In totaal werken we toe naar de verduurzaming van 1.600 woningen tot en met 2030.

Ook op het gebied van dagelijks onderhoud hebben we een belangrijke stap gezet. Met Bouwbedrijf Van den Heuvel voor het noordelijke werkgebied en Vlassak voor het zuidelijke deel hebben we twee vaste regionale partners geselecteerd voor de komende vier jaar. Dit levert direct een mooi huurdersoordeel op van een 8,6.

### Nieuwbouw

We begonnen het jaar voortvarend met de oplevering van 22 woningen in Beek en Donk. In totaal leverden we in 2025 91 nieuwbouwwoningen op, waaronder 22 woningen aan de Waterbrink in Maarheeze, 18 woningen in Mariahout en een deel van de woningen in de Goede Vaart in Someren-Eind.

In juni vierden we de start bouw van ons eerste WoonST-project in Someren-Eind met de bouw van 21 appartementen aan de Vijzelstraat. Verder zijn we in april gestart met de bouw van 29 woningen in Maarheeze, in juni met 10 woningen in Aarle-Rixtel en in juli begon bouw van 28 woningen in Budel-Schoot en 6 woningen in Gastel. Een bijzonder hoogtepunt was in oktober de start bouw van twintig woningen in Someren-Eind, gerealiseerd volgens het innovatieve 'bouwen in één dag'-principe met bouwpartner Fijn Wonen. Zeker ook noemenswaardig is de ontwikkeling van 11 woningen in de Hoge Regt in Beek en Donk waarbij we naast de groene daken ook een gescheiden watersysteem toepassen. Het toilet wordt daar doorgespoeld met regenwater om waterverspilling te voorkomen. Kortom we zijn in 2025 flink aan het bouwen gegaan samen met onze partners.

Ondanks deze successen blijft het een uitdaging om de projectportefeuille op het gewenste niveau te houden. We merken dat enkele gemeenten het door procedures en capaciteitsproblemen nog soms moeilijk lukt om de woningproductie op te schroeven.

### HeBoMa-flats Helmond

Veel tijd en energie is gestoken in het voorgenomen sloopbesluit van de HeBoMa-flats in Helmond. De 170 appartementen uit 1974 zijn aan vervanging toe. Uit ons onderzoek bleek dat renovatie niet de benodigde kwaliteit oplevert voor de toekomstbestendigheid van het complex.

In maart namen we een voorlopig besluit over sloop en vervangende nieuwbouw. De uitvoerige communicatie die we al medio november 2024 waren gestart, leidde ertoe dat de huurdersorganisatie en bewonerscommissie instemden. We hechten veel waarde aan een goede,

persoonlijke begeleiding en een sociaal plan op maat. De planning gaat uit van gefaseerde sloop, startend in 2029. In totaal komen er 240 nieuwe sociale huurwoningen terug.

### Externe ontwikkelingen

Op 16 april kondigde de coalitie een huurbevrozing aan. Deze maatregel zorgde voor onrust en zou voor woCom lagere huuropbrengsten van €1,4 miljoen betekenen. We hebben ons samen met collega-corporaties in de Metropoolregio Eindhoven ingezet om deze maatregel van tafel te krijgen. Gelukkig werd het wetsvoorstel op 3 juni ingetrokken na breed (landelijk) verzet.

Daarnaast hebben we bij gemeenten gevraagd om met terugwerkende kracht per 1 januari 2025 gebruik te mogen maken van de vrije toewijzingsruimte van 7,5% naar 15%. De gemeenten Laarbeek, Someren, Cranendonck en Helmond hebben hiermee ingestemd. Heeze-Leende en Asten volgen vanaf 2026.

### Interne ontwikkelingen

We hebben bewust geïnvesteerd in de organisatieontwikkeling. Op basis van opgehaalde informatie bij medewerkers is een ontwikkelaanpak opgesteld waarmee we aan de slag zijn gegaan. Doel is binnen investeren in de collega's en de organisatie zodat we buiten nog beter graag presteren voor onze (toekomstige) huurders. Dit is geen éénmalige actie maar vraagt blijvend de komende periode aandacht.

Afgelopen jaar is het kantoor aangepast. Het binnenklimaat is verbeterd en het kantoor is ingericht en bij de tijd, zodat hybride werken nog beter mogelijk is. We hebben dit in twee fases gedaan. Net na de zomer zijn we verhuisd naar het noordelijk deel van het kantoor zodat het zuidelijk deel als eerste werd aangepast en vervolgens het noordelijke deel. Aan het eind van het jaar was de herinrichting zodanig afgerond dat het kantoor in zijn geheel in gebruik genomen is.

Een belangrijk resultaat van 2025 is de Uitgangspuntennotitie voor ons nieuwe Strategisch koersplan 2026-2035. Via een iteratief proces hebben we zes leidende principes geformuleerd die richting geven aan ons handelen. Onze kernboodschap: "Gewoon goed: dichtbij, betaalbaar en verbindend." We ontwikkelen ons van dienstverlener in vastgoed naar een organisatie die bouwt aan goed samenleven. Begin 2026 toetsen we deze uitgangspunten via de maatschappelijke visitatie en verdiepen we ze met collega's en belanghouders. In de zomer van 2026 stellen we de definitieve nieuwe koers vast.

Een belangrijke onderlegger voor de Uitgangspuntennotitie is een traject waarin we voor onszelf scherp hebben gemaakt hoe woCom bij wil dragen aan leefbare wijken en sterke gemeenschappen en welke concrete acties we daarop uitzetten de komende jaren. Aanleiding hiervoor zijn maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningkrapte, vergrijzing en een toenemende druk op de leefbaarheid in wijken. Hiermee zet WoCom een duidelijke stap van vooral reageren op situaties naar samen bouwen aan leefbare wijken en het voorkomen van problemen.

De leegstand van huurwoningen vroeg ook aandacht. In 2025 zijn er meerdere verbeteracties uitgevoerd, maar het is nog een kwetsbaar onderdeel en vraagt ook in 2026 aandacht.

### Vooruitblik

Met voldoening kijk ik terug op 2025. Het was een jaar waarin we tastbare vooruitgang hebben geboekt in verduurzaming en nieuwbouw, waarin we moeilijke besluiten hebben genomen met respect voor bewoners, en waarin we de basis hebben gelegd voor een professionelere organisatie.

De Uitgangspuntennotitie geeft ons richting voor de komende tien jaar. We maken de beweging van reactief naar proactief, van alleen woningen naar ook gemeenschappen. We blijven primair verantwoordelijk voor goede en betaalbare woningen, en dragen - binnen heldere kaders - bij aan vitale gemeenschappen. In het eerste halfjaar van 2026 werken we deze uitgangspunten uit tot een definitieve koers, waarbij we nadrukkelijk de input van de visitatie, onze medewerkers en belanghouders meenemen. De uitdagingen blijven groot, maar met onze partners, medewerkers en huurders blijven we ons inzetten voor betaalbare, duurzame woningen in leefbare wijken.

Marinus Biemans  
Directeur-bestuurder

## 1.2 Leeswijzer jaarverslag 2025

- 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

520 woningen, 3 kamers en 0 woonwagens  
22,2% aan bijzondere doelgroepen en urgenten  
6,2% aan middeninkomens



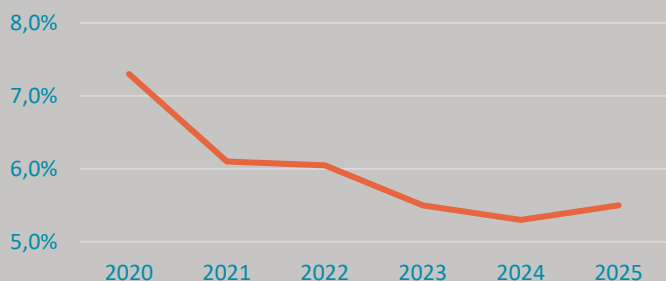
## DOELEN

- ✗ maximaal 18 maanden zoekduur
- ✓ monitoren van slaagkansen
- ✓ meer toewijzen aan lage middeninkomens
- ✓ gematigd verkoopbeleid
- ✓ 75 woningen opleveren

## WONINGBEZIT

8.180 huurwoningen  
511 wooneenheden in verzorgingshuizen  
51 overige wooneenheden  
366 garage/parkeerplaats  
24 maatschappelijke panden  
10 bedrijfspanden

## MUTATIEGRAAD



## VERKOCHT

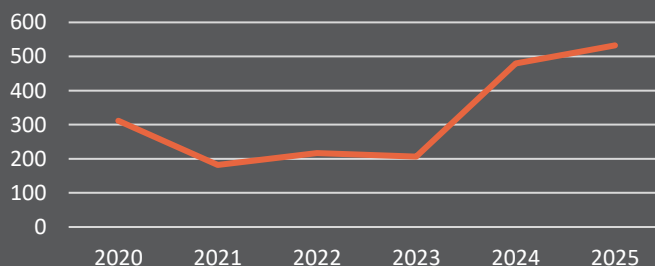
1 sociale woningen  
0 aan zittende huurders  
5 woningen teruggekocht  
1 woningen na terugkoop doorverkocht  
1 Koopgarantcontract beëindigd

## VERHUURPROCES

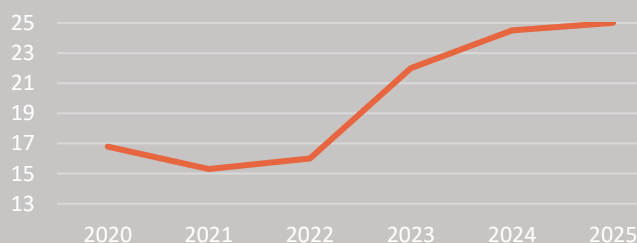
25 maanden zoekduur (gemiddeld bij verhuur)  
16% toewijzing via loting  
0,94 % leegstand  
1,99 aanbiedingsgraad



## REACTIEGRAAD



## ZOEKDUUR



## TEVREDENHEID

Score nieuwe huurder 8,0  
76% blijde huurders (8+)  
Score vertrokken huurder 8,1  
65% blijde huurders (8+)

## ONTWIKKELING

91 woningen opgeleverd  
597 woningen in ontwikkeling



## BETAALBAARHEID



### HUURPRIJS

€ 622 gemiddelde huurprijs  
Gemiddeld 56% van maximale  
huur.  
Huuraanpassing 4,5%



### HURBELEID

Betaalbare huren naar draagkracht: Bescherming van huurders met lagere inkomens, hogere bijdrage van huishoudens met meer financiële mogelijkheden

### DOELEN

- ✓ minimaal 80% beschikbare woningen < 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens
- ✓ jaarlijkse huuraanpassing maximaal CAO-0,5% en voor het eerst weer inkomensafhankelijke huurverhoging
- ✓ 95% verhuringen passend naar inkomen
- ✓ huurachterstand onder de norm van 1,5%

### VERHUUR

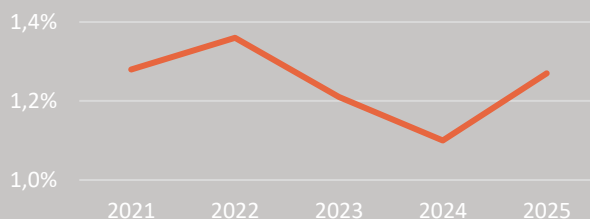
98,8% passend verhuurd aan mensen met recht op huurtoeslag  
75,2% verhuurd < 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 682,96)



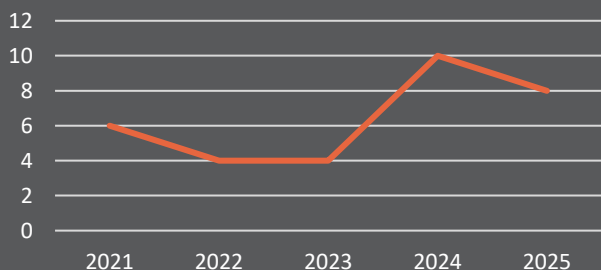
### BETAALPROBLEEM

1,26% totale huursom  
27% betreft achterstanden van huidige huurders en 73% vertrokken huurders

### HUURACHTERSTAND



### ONTRUIMINGEN ACHTERSTAND

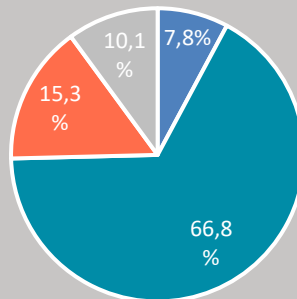


116 doorverwijzingen naar deurwaarder voor incasso  
Van de 26 geplande ontruimingen zijn er 12 daadwerkelijk uitgevoerd.



### IN GESPREK

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



### WONINGAANBOD

#### Daeb

7,8% goedkoop  
74,6% < 1<sup>e</sup> aftopping  
89,9% < 2<sup>e</sup> aftopping  
100% < sociale huurgrens

### Voorzieningenwijzer

In 2025 sloten we ons aan bij de Voorzieningenwijzer waarmee we huurders inzage bieden in de regelingen, subsidies en potjes waar ze recht op hebben.



# wocom

## LEEFBAARHEID



## OORDEEL BUURT

Huurders beoordelen hun woonomgeving met rapportcijfer 7,5. 0,2% hoger dan het landelijk gemiddelde. 89% van de huurders is tevreden.



## ZICHTBAARHEID

In alle rayons hebben we inloopsprekuren en wijkkantoren. Ook organiseerden we koffie- en ontmoetmomenten en verbeterden we de informatievoorziening in woongebouwen.

## BOUWEN AAN STERKE GEMEENSCHAPPEN

- ✓ Versterking informele participatie rondom projecten
- ✓ Zichtbaarder zijn in wijken en buurten
- ✓ Van individu naar collectief: van 'hulp achter de voordeur' naar investeren in gemeenschappen
- ✓ Wijkacties in samenwerking met het netwerk én bewoners



## ONTMOETEN

- Containeracties
- Schoonmaakacties
- Koffiemomenten
- Zonder agenda de wijk in
  - Inloopsprekuren
- inrichting woongebouwen samen met bewoners
- Trouwe Huurdersdag



## STRATEGIE

In 2025 ontwikkelden we na raadpleging medewerkers, huurders en partners de basis voor de leefbaarheidsstrategie 2026-2036

## OVERLAST EN WOONFRAUDE

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



## Participatie

In 2025 voerden we kwantitatief onderzoek uit onder huurders, stakeholders en medewerkers als input voor de Leefbaarheidsstrategie. Ook organiseerden we een Luisterpanel.

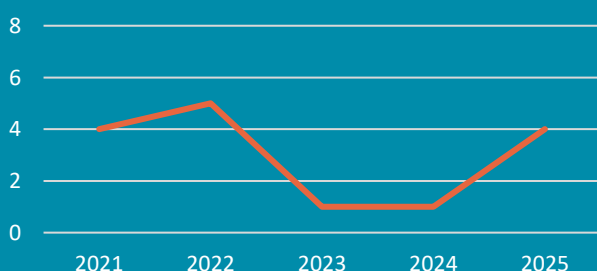


## Brandveiligheid

We rolden de vernieuwde aanpak brandveiligheid in wooncomplexen uit gecombineerd met voorlichting ism de brandweer én brandveilige aankleding



## ONTRUIMINGEN LEEFBAARHEID



## KOSTEN

In 2025 zijn € 1.278.000 leefbaarheidskosten gemaakt. Dat bedrag bestaat voor € 861.000 uit aan leefbaarheid toegerekende beheerkosten.

## DIENSTVERLENING

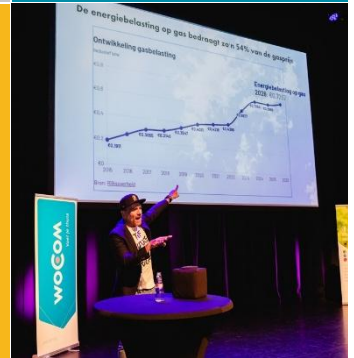


**TEVREDENHEID**  
 Huurders beoordelen onze dienstverlening met een 8,2 KWH-onderzoek 94% geeft minimaal een voldoende, 77% geeft zelfs een 8 of hoger. Dit is boven landelijk gemiddeld



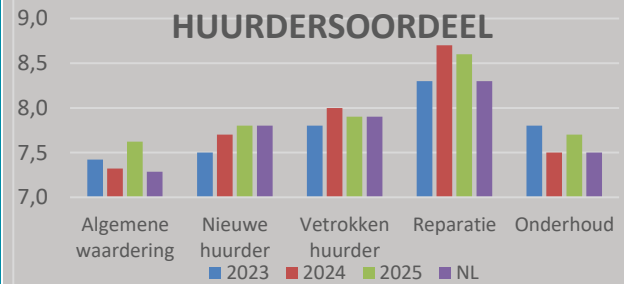
## DIENSTVERLENING MET MEERWAARDE

- ✓ huurderstevredenheid minimaal 7,5
- ✓ minimaal 90% huurders geven een voldoende
- ✗ A label huurdersoordeel ABM (2025: B)



## DOORSTROMING

15 woningen Van Groot naar Beter en 2 Van Klein naar groter verhuurd.



## PARTICIPATIE

Formele overlegmomenten en advies,- instemmingsaanvragen met de 3 huurdersorganisaties. Samen werken we aan een goede formele participatie. Ook de informele participatie, met name op het gebied van leefbaarheid en contacten met de verschillende bewonerscommissies vinden veelvuldig plaats.

Tolkie;  
 online leeshulp



## TELEFOON

Medewerkers KCC volgden in 2025 allen een training klantgericht telefoneren en klantbeleving ten einde onze dienstverlening te verbeteren.



## ADVIEZEN HO

Positief advies:  
 Uitgangspuntennotitie Koersplan, Algemene huurvoorwaarden  
 Positief advies met vrw.:  
 Begroting 2026  
 Negatief advies:  
 Huuraanpassing 2025

## AFSPRAKEN

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



## KLACHTEN

62 meldingen van ontevredenheid afgehandeld. 2 na besluit naar geschillencommissie. 1 geschil behandeld; 1 niet ontvankelijk verklaard.

**woCOM**

## KWALITEIT



## KWALITEIT

Huurders beoordelen de kwaliteit van hun woning met 7,4. Van de huurders is 87% tevreden, 55% geeft zelfs een 8 of hoger

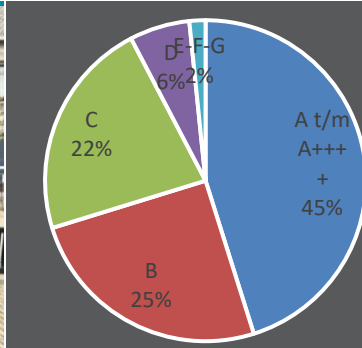


## PROJECTEN

142 woningen dakrenovatie incl. verduurzaming. 60 woningen nieuwe kozijnen, 124 woningen nieuw voegwerk en isolatie.

## DOELEN

- ✓ EP2-waarde (KWh/m2) < 165 (163,5)
- ✓ Implementatie samenwerking dagelijks onderhoud
- ✗ Realisatie index planmatig onderhoud min. 90%
- ✓ Huurdersoordeel kwaliteit van de woning ≥ 7,2



## ENERGIESCORE

92% van de woningen heeft een 'groen' label (C of hoger). De gemiddelde EP2-waarde is verbeterd tot 163,5 (160 is de grens tussen B en A).

## ONDERHOUD

1.337 woningen geschilderd  
31 nieuwe bitumen daken  
250 nieuwe badkamers  
232 nieuwe keukenblokken  
233 nieuwe toiletten  
213 nieuwe dakramen



## REPARATIES

7.404 reparatieverzoeken bij woCom gemeld  
76% is in 1 bezoek opgelost (KWH)



## DUURZAAMHEID

48 woningen met EFG-label verbeterd, bij 154 woningen zonnepanelen gelegd  
6 woningen voorzien van hybride Warmtepomp



## TEVREDENHEID

Gemiddeld een 8,6 voor reparaties, 96% tevreden huurders. Gemiddeld een 7,7 voor onderhoud, 87% tevreden huurders.

## VEILIGHEID

198 nieuwe groepenkasten, 443 nieuwe cv-ketels, 36 nieuwe warmte terugwin installaties, 188 nieuwe MV installaties.



## UITGAVEN

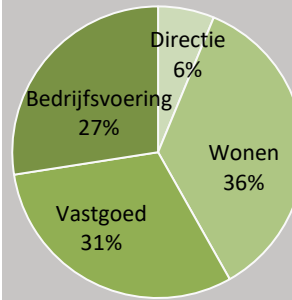
€4,1 miljoen aan dagelijks onderhoud (reparaties en kleine werkzaamheden bij verhuizing),  
€ 24,6 miljoen aan planmatig onderhoud

**woCOM**

## ORGANISATIE



% van totaal aantal FTE



## DOELEN

- ✓ Ontwikkeling interne organisatie langs 3 ontwikkellijnen
- ✓ Medewerkerstevredenheidsonderzoek uitvoeren
- ✓ Beleidsmatig oppakken (on)gewenst gedrag
- ✓ Optimalisatie processen in nieuw personeelssysteem

## OR

In 2025 bestond de OR uit 5 leden, van wie 1 langdurig verlof heeft genoten. In 2025 waren er 4 overlegvergaderingen (1 met RvC) en was er maandelijks informeel OR-overleg.

**MENS & ORGANISATIE**  
2 welzijnsmetingen en 1 MTO  
Periodiek RI&E overleg, aandacht veiligheid tijdens verbouwing. Training BHV-ers  
Training levensreddend handelen. Aandacht voor ongewenst gedrag

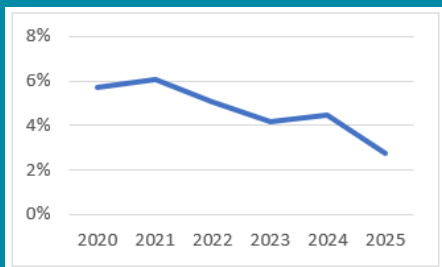


## WOCOM-ACADEMIE

9 (digitale) cursussen, 78 deelnemers.  
12 individuele trainingen gericht op functiegebonden scholing, 86 leeractiviteiten gericht op ontwikkeling.



## ZIEKTEVERZUIM

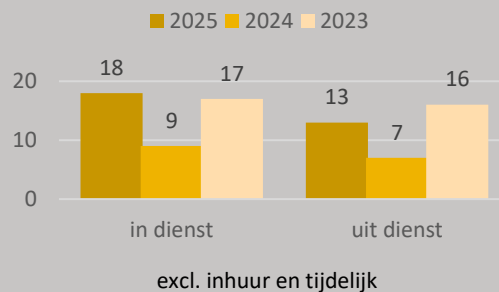


## WERVING & SELECTIE

Instroom: 18  
Uitstroom: 13  
Doorstroom: 2  
Vacatures: 17  
Sollicitaties: 517  
Nieuwe functies: 2  
Openstaande vacatures: 4



## IN EN UIT DIENST

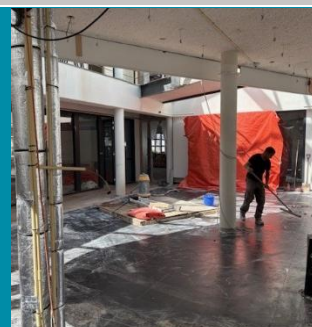


## PERSONEEL

Aandacht voor en verbinding met elkaar door organiseren van afdelingsuitjes, zomer BBQ, een personeelsdag in Maastricht, ALV personeelsvereniging en de kerstborrel.

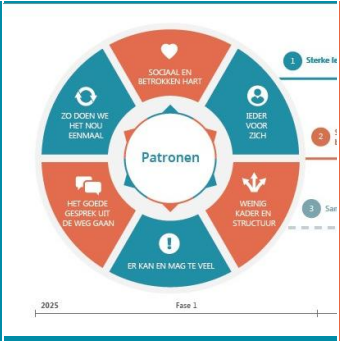
## DUURZAAM INZETBAAR

Vitaliteitsregeling € 250,- om te besteden aan vitaliteit en welzijn is verlengd.  
Scholingsplannen voor diverse functies verder uitgebreid.



**WOCOM**

# BEDRIJFSVOERING



# VERBOUWING KANTOOR

Transparant, duurzaam kantoor gerealiseerd voor flexibel, hybride en groepsgericht werken.

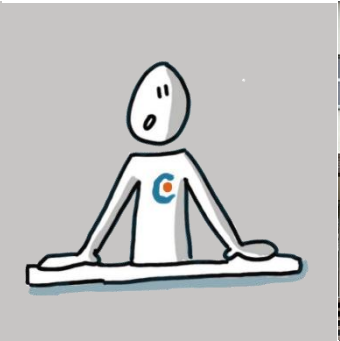


- ## DOELEN
- ✓ Ongestoorde voortgang van bedrijfsprocessen
  - ✓ Effectieve en efficiënte organisatie en processen, ingericht vanuit de klant
  - ✓ Continue verbeteren, PDCA-cyclus volgen
  - ✓ Blij woCommers, blij klanten



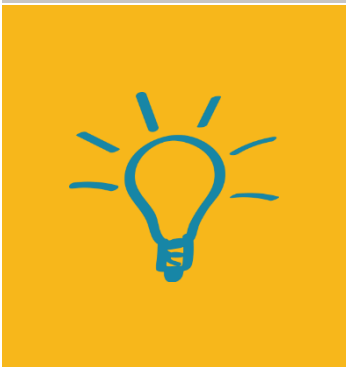
## Aw & WSW

Risico inschatting voor is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW: toezichtsbrief 26 september 2025



## WETTEN & REGELS

NPA 2025-2035; Herijking Woondeal ZOB; Handhaving Wet Betaalbare huren; Wijzigingen Besluit bouwwerken leefomgeving; Beleidsregels Aw



## Kijk in de wijk

Hoe fijn woont u?

Wij vinden het belangrijk dat iedereen goed kan wonen. In een prettige en veilige leefomgeving. Samen met u maken wij daarom een voorstel voor uw buurt. Wij horen dan graag hoe u het wonen in uw wijk ervaart. Wat zijn de prettige zaken en wat verdient nog wat extra aandacht?

Dinsdag 24 september Medewerkers van de gemeente Heeze-Leende (veiligheid, zorg en openbare ruimtes), woningcorporatie woCom, Bevoorzitter de Pan en de wijkagent open dinsdag 24 september onderzocht hoe het wonen in uw buurt. Het rondje start om 17:35 uur. Wij nodigen u uit om ons aan te spreken als we bij u in de straat zijn.

Wat vindt u van uw woonomgeving en de leefbaarheid? Tijdens onze wandeling kijken we heel goed rond. Zo zien we wat goed gaat in de wijk en waar verbetering nodig is. Hierover vragen we ook uw advies. Wat is voor u het meest belangrijk voor uw wijk. En kent u beste verbeterpunten in uw straat? Dat bent u!

## INTEGRAAL JAARPLAN

Verbeteractiviteiten 64% gerealiseerd 18% in afronding 18% opgestart en afronding in 2026



## SAMENWERKING

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



## BENCHMARK AEDES

Huurdersoordeel: B  
Financiën: A  
Duurzaamheid: B  
Onderhoud & verbetering: B

## ADVIESTAFEL

Klankborden van vraagstukken of dilemma's vanuit medewerkers met MT.  
21 adviestafels



## CONTINUÏTEIT



## RATIO'S

	norm	2025
ICR	> 1,4	1,89
LtV	<85%	32%
Solvabiliteit	>15%	64%
Dekking	<70%	17%
Onderpand	<70%	17%



## DOELEN

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

## RESULTAAT

(€ 1 miljoen)	2025
Exploitatie	14,4
Investeringen	-2,9
Waarderen	97,3
Overig	-3,9
<b>TOTAAL</b>	<b>104,9</b>

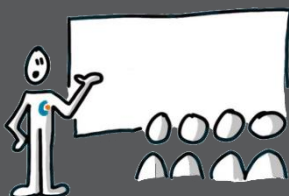


## LASTEN PER VHE

	2025
Onderhoud	3.479
Exploitatie	413
Beheer	932
Rente	677
<b>TOTAAL</b>	<b>5.500</b>

## € 902 MILJOEN

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



## WAARDERING VASTGOED

In 2025 zijn onze stenen € 125 miljoen meer waard geworden. In totaal € 1,75 miljard! Dit komt door de waardering tegen marktwaarde. De beleidswaarde bedraagt € 853 miljoen.

## HUISHOUDBOEKJE

(€ 1 mln.)	2025
Huren	+65,4
Verkopen	+3,0
Reparaties	-4,1
Onderhoud en verduurzaming	-32,5
Rente	-9,3
Leefbaarheid	-0,4
Organisatiekosten	-14,3
Belastingen	-6,4
Verzekeringen	-0,3
Nieuwbouw en aankoop	-23,2
Leningen	+20,7
<b>SALDO</b>	<b>-1,4</b>

## KASTROMEN

De vrije kasstroom stijgt van ongeveer € 7,3 miljoen in 2024 naar ongeveer € 8,6 miljoen in 2025. Vrije kasstromen zijn belangrijk om te kunnen investeren!

## NIEUWE WEBSITE



WWW.WOONST-WONEN.NL

## BELASTING

De belastingdruk over 2025 bedraagt € 6,4 miljoen in: € 3,0 miljoen Vennootschapsbelasting en € 3,4 miljoen aan gemeentes en overig.



## GOVERNANCE



## CONTROLE

woCom past op een pragmatische manier het principe toe van 'three lines of defence' en risico-management voor inzicht, beheersing en bewustwording



## INTEGRITEIT

In 2025 zijn er geen integriteitsmeldingen of meldingen via de klokkenluidersregeling ontvangen.

## DOELEN

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



## INTERNE AUDITS

In 2025 richtte de interne beheersing zich op financiële rechtmatigheid, datakwaliteit en autorisaties, vastgoed- en inkoopprocessen, toewijzing, integriteit, privacy en fiscale compliance. Hieronder vielen onder meer huurverhogingen, factuur- en procuratieprocessen, vastgoedwaardering, aanbestedingen, systeemautomatisering, fraudebeheersing, AVG, het Tax Compliance Framework en de prestatieafspraken.



## COMPLIANCE

In 2025 zijn meerdere beleids- en kaderdocumenten herijkt, met name op het gebied van huren, financiering, risicomangement, investeringen en portefeuillebeleid.

## RISICOSYSTEEM

De risico-inschattingen zijn in 2025 doorlopend beoordeeld en geactualiseerd. Tevens is gestart met de optimalisatie van het risicobeheersysteem, met een verwachte afronding in Q1 2026.



## ACCOUNTANT

Goedkeurende controleverklaring en geen materiële opmerkingen in managementletter.



## ORDEEL TOEZICHT

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

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geen opmerkingen.

## PRIVACY

Er is 1 privacy melding ontvangen. Deze is gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP).



## 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

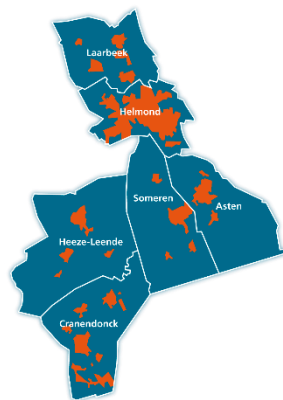
Woningen	2.180
Overig wonen	26
Niet wonen	102

##### Gemeente Heeze-Leende

Woningen	939
Overig wonen	105
Niet wonen	10

##### Gemeente Cranendonck

Woningen	1.441
Overig wonen	19
Niet wonen	1



##### Gemeente Helmond

Woningen	1.968
Overig wonen	74
Niet wonen	244

##### Gemeente Asten

Woningen	228
Overig wonen	106
Niet wonen	15

##### Gemeente Someren

Woningen	1.424
Overig wonen	232
Niet wonen	28

#### Omgeving

Onderdeel	2025	woCom
Demografie	Met 396.000 ontbrekende woningen (4,8%) blijft het tekort een structureel probleem. Bevolkingsgroei via immigratie en een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens (gemiddeld 2,14 personen per huishouden) houden de druk op de woningmarkt hoog. In de MRE vereist economische groei versnelde woningbouw: 62.000 extra woningen tot 2030.	Ook in ons werkgebied is er een tekort en neemt de vraag naar kleine, duurzame woningen toe. De focus ligt op uitbreiding in grotere kernen, aangevuld met beperkte groei in kleinere dorpen. Nieuwbouw en aanpassing van bestaande woningen richten zich op levensloopbestendigheid en betaalbaarheid voor één- en tweepersoonshuishoudens.
Economie	Economische groei van 1,6% en dalende inflatie (3,2%) markeren herstel na turbulente jaren. Salarisgroei (5,0%) overtreft voor het eerst sinds 2021 de prijsstijgingen, wat huishoudens lucht geeft. Ondanks lagere rentes blijven bouwkosten hoog en krimpt het bouwvolume door personeelstekorten. Vooruitzichten voor 2026 zijn gunstiger.	Financiële slagkracht vereist scherpe prioritering. Bouw- en onderhoudskosten blijven een uitdaging. We zoeken balans tussen betaalbaar bouwen, kwaliteitsonderhoud en een gezonde exploitatie die toekomstige investeringen mogelijk maakt.
Sociaal	In 2025 bleef betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt, al verbeterde	Samenwerking met gemeenten en welzijnspartners hierin is cruciaal om

Onderdeel	2025	woCom
	<p>de positie van huurders licht door stijgende lonen en gematigde huurstijgingen (max. 5% sociale huur, 4,5% corporatiehuursom). Het aandeel huurders met te hoge woonlasten daalt van 8% naar 5,6%. In de Metropoolregio Eindhoven vraagt de sterke economische groei, in combinatie met arbeidsmigratie en studentengroei, om extra aandacht voor sociale cohesie en ondersteuning van kwetsbare groepen.</p>	<p>kwetsbare wijken vitaal te houden. Via gerichte gebiedsaanpak pakken we leefbaarheidsvraagstukken aan en ondersteunen we kwetsbare huurders met (financiële) problemen.</p> <p>Naleving van nieuwe wetgeving rond eerlijke huren monitoren we nauwgezet. En zorgen wij van oudsher voor betaalbare huren.</p>
Technologie	<p>Digitale innovatie versnelt: van industriële bouwmethoden tot AI-gestuurde onderhoudsplanning. Warmtepompen, slimme ventilatiesystemen en datagestuurde energiemanagement worden mainstream. De overheid stimuleert flexibele bouwconcepten (zoals WoonST) en transformaties.</p>	<p>Data-analyse en AI helpen ons slimmer te plannen en te onderhouden. We investeren in digitale dienstverlening en procesoptimalisatie om efficiënter en klantgerichter te werken.</p> <p>En passen bouwconcepten als WoonST 2.0 en FijnWonen toe.</p>
Ecologie	<p>Corporaties moeten woningen met label E-G voor 2028 naar minimaal D tillen. CO<sub>2</sub>-uitstoot daalde naar 17,3 megaton, met als doel 13,2 megaton in 2030. Aardgasvrije woningen bereiken 11,2%. Energietransitie is urgent door netcongestie en groeiende elektriciteitsvraag high-tech industrie. Regio investeert in duurzame energieopwekking en warmtenetten.</p>	<p>Via de samenwerking met drie partners werken we aan grootschalige verduurzaming van 1.600 woningen: warmtepompen, zonnepanelen en isolatie. Subsidies en slimme inkoop houden dit betaalbaar voor huurders én organisatie, met oog voor wooncomfort en lagere energielasten.</p> <p>We zetten in op maximaal isoleren om de warmtevraag te verlagen.</p>
Politiek	<p>Kabinet-Schoof prioriteerde volkshuisvesting via een apart ministerie VRO (minister Keijzer). Ambitie: 100.000 woningen/jaar, €7,5 miljard beschikbaar. Wetsvoorstel Versterking Regie geeft Rijk/provincies meer sturingsmacht. Wet betaalbare huur actief, 30% sociale huur verplicht in nieuwbouw. Huurbevrozingsdebat zorgde voor onrust maar ging niet door. Strategische Agenda Brainport verbindt Rijk en regio. Project Beethoven (€2,51 miljard) en Woondeal faciliteren versnelling.</p>	<p>Politieke wispelturigheid raakt de bedrijfsvoering direct: het huurbevrozingsdebat (slechts 2 mnd na ondertekening NPA) leidde tot bevroren investeringen en uitgestelde verduurzaming, ook al ging de maatregel uiteindelijk niet door. Tussen verhuurderheffing ('13 -'23), vennootschapsbelasting en voortdurend wijzigende regelgeving kunnen corporaties nauwelijks meerjarige strategieën ontwikkelen. WoCom navigeert tussen lokale prestatieafspraken en nationale onzekerheid, waarbij wendbaar blijven zonder visie op te offeren een constante</p>

Onderdeel	2025	woCom
		uitdaging vormt. WoCom houdt vast aan haar strategie en neemt hierin regie om koersvast te blijven.

### Woningmarkt

Nederland kampt met een woningtekort van ongeveer 396.000 woningen (4,8%). In 2025 werden naar schatting 77.600 woningen gerealiseerd, minder dan in 2024: 82.000. Herstel naar 100.000 per jaar wordt vanaf 2026 verwacht. Betaalbaarheid blijft een knelpunt, hoewel loongroei inmiddels de inflatie overtreft.

In de Metropoolregio Eindhoven is de druk nog groter: tot 2030 zijn 62.000 extra woningen nodig door economische groei van de techsector. Project Beethoven (€2,51 miljard) versnelt de bouw van 17.000 woningen en 2.280 studenteneenheden, bovenop de 45.000 uit de Woondeal. De Regeling Woningbouwversnelling MRE (€122,5 miljoen) ondersteunt de 21 gemeenten bij betaalbare bouw.

Onderdeel	2025	Trend
Aanbod (mutatiegraad)	5,5%	Is met 0,2% gestegen t.o.v. 2024 (5,3%)
Reactiegraad advertenties	532,6	Is met 11,0% gestegen t.o.v. 2024 (480)
Zoekduur (maanden)	25	Is met 0,5 maanden gestegen t.o.v. 2024 (24,5)
Aanbiedingsgraad	1,99	Is gestegen met 0,68 t.o.v. 2024 (1,31)
Verhuring bijzondere doelgroepen	22,9%	Is met 2,3% gedaald t.o.v. 2024 (25,2)
Samenwerking Wooniezie	versterkt	Bergopwaarts trad toe tot het Wooniezie platform. In 2025 is een evaluatie én uitbreiding geweest van de Doorstroomregeling Van Groot naar Beter, speciaal voor 65-plussers die naar een kleinere senioren-geschikte woning willen.

### Nieuwbouw

WoCom vergroot het aanbod door sociale huurwoningen te realiseren. De realisatie blijft echter nog achter op de opgave. In 2025 zijn 91 woningen opgeleverd, 16 meer dan gepland. Dit komt omdat de bouw van het project Waterbrink voorspoediger verliep dan gepland, daartegen wacht de oplevering van het project Hoge Regt op de aansluitingen van Enexis.

### Onderhoud en verduurzaming

In 2025 heeft bij 142 woningen een dakrenovatie inclusief verduurzaming plaatsgevonden, zijn bij 60 woningen de kozijnen vervangen, zijn 443 woningen cv's vervangen. Allemaal op basis van de uitgangspunten van ons duurzaamheidsbeleid. Met vraaggestuurd onderhoud zijn op verzoek van de huurders 250 badkamers, 232 keukenblokken en 233 toiletten vervangen en bij 154 woningen zonnepanelen geplaatst.

### Participatie

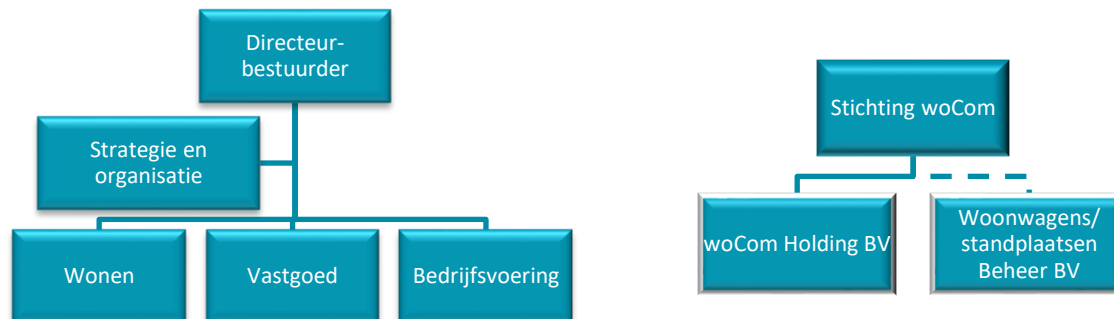
Overleg op bestuurlijk niveau.

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
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
Vaste aannemers	minimaal 1x per jaar	contract, dienstverlening
Corporaties MRE-regio	minimaal 5x per jaar	Afstemmingsoverleg over Regionale samenwerking, Wooniezie, ongewenst huurdersgedrag, vroeg signalering, social return, doorstroombeleid en praktische zaken
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 2025 niet gewijzigd.



### Ziekteverzuim

In 2025 is het totale verzuimpercentage afgenomen. Het verzuim is afgenomen voor alle verzuimsoorten ten opzichte van voorgaande jaren.

Verzuim (in%)	kort	middel	lang	totaal
2023	0,61	0,38	3,18	4,16
2024	0,38	0,56	3,54	4,49
2025	0,28	0,26	2,19	2,73

In 2025 was de meldingsfrequentie lager dan in 2024: gemiddeld 0,6 verzuimmeldingen per medewerker t.o.v. 0,7 in 2024. Het aantal meldingen bedroeg 58 t.o.v. 62 in 2024.

De afname van het ziekteverzuimpercentage blijkt verder uit de daling van de gemiddelde verzuimduur. Deze bedroeg in 2025 18 dagen tegenover 36 dagen in 2024.

Vanwege de uitstroom van enkele medewerkers die langdurig ziek waren, is het langdurig verzuim in 2025 flink afgenomen. We zien echter ook op het gebied van middellang verzuim en kortdurend verzuim een significante daling. Deze cijfers zien we ook terug in de overige kengetallen t.a.v. verzuim, zoals frequentie en verzuimduur. We bereiken dit o.a. door doorlopend aandacht voor zieke medewerkers te hebben. WoCom onderhoudt korte lijnen met de Arbodienst en interventies en mogelijkheden worden besproken met de Arbodienst. We maken maatwerkafspraken met medewerkers die te maken krijgen met plotselinge gebeurtenissen in hun (privé) leven of wijzen hen op de mogelijkheid van het preventieve spreekuur. In 2025 is geen Sociaal Medisch Overleg gevoerd, omdat de verzuimcijfers hier geen aanleiding toe gaven.

### Welzijn

In 2025 is verder gewerkt aan het beleid (on)gewenst gedrag, wat o.a. tot doel heeft een woCom norm op het gebied van (on)gewenst gedrag vast te stellen. In 2025 is het beleidsstuk goedgekeurd met een voorgenomen besluit, en in de definitieve vorm voorgelegd aan de Ondernemingsraad. Daarnaast is gewerkt aan een implementatieplan voor het beleid (on)gewenst gedrag. De implementatie zal starten in 2026.

Sinds 2023 vragen we een aantal keer per jaar naar het welzijn van medewerkers in het Welzijnsonderzoek. Hierbij wordt 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. De welzijnsmeting is in 2025 twee keer uitgevoerd. In het derde kwartaal heeft in plaats daarvan een Medewerkerstevredenheidsonderzoek plaatsgevonden.

### **Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)**

In het MTO van 2025 is gekozen om aan te sluiten bij 2 actuele organisatiethema's. Dat is enerzijds het traject van de organisatieontwikkeling en anderzijds beleid (on)gewenst gedrag. De vragenset is opgesteld in samenspraak met de Ondernemingsraad, waarbij specifieke vragen zijn geselecteerd op het gebied van PSA (psychosociale arbeidsbelasting). Het MTO kent een respons van 88%, wat hoger is dan de benchmark van woningcorporaties. Onze medewerkers scoren hoog op betrokkenheid bij de (toekomst van de) organisatie (8,8), hebben zinvol werk (8,1), en zijn tevreden over hun invloed op hun eigen rooster (8,1). Verdere vergelijking van de resultaten leert dat het ontbreken van duidelijkheid in processen, besluitvorming en (team)rollen door veel medewerkers in meer of mindere mate wordt gevoeld. Daarnaast staat de sociale veiligheid onder druk, en is het nodig dat we ook aandacht geven aan de interne afspraken over (on)gewenst gedrag. Hoewel de score op het gebied van werkdruk beter is dan de benchmark, zien we een stijgende lijn t.a.v. werkdruk. De resultaten van het MTO zijn besproken in de teams en er zijn actiepunten opgesteld die gelinkt zijn aan de drie focuspunten waar we de komende tijd aan gaan werken, te weten Samenwerking tussen teams, Sociale veiligheid en Duidelijkheid in processen en besluitvorming. De actiepunten zijn zoveel mogelijk verankerd in bestaande processen, daarmee is de opvolging geborgd.

### **Duurzame inzetbaarheid**

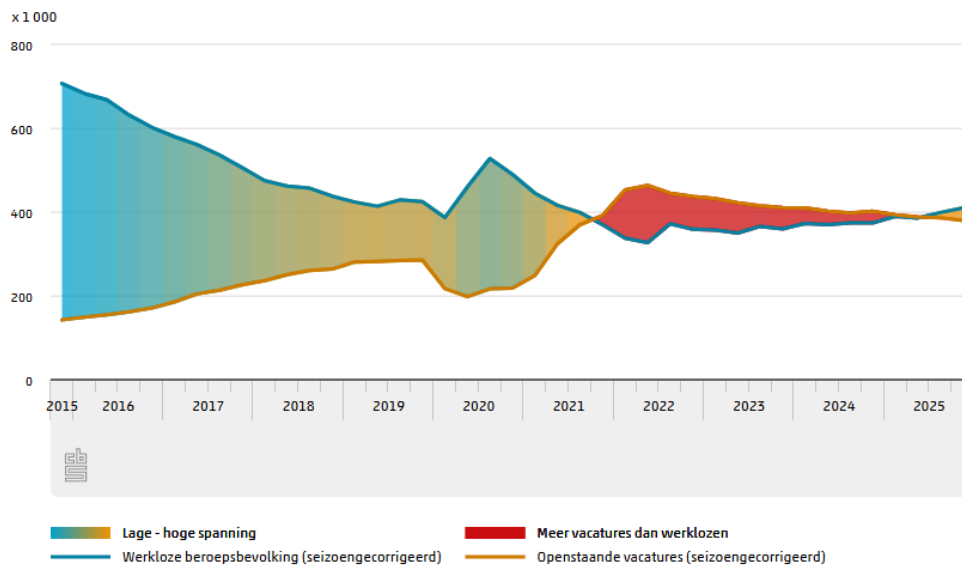
Duurzame inzetbaarheid krijgt blijvend aandacht binnen woCom. In de woCom academie vinden medewerkers, naast het ontwikkelgesprek, volop (opleidings-) mogelijkheden om hun werk nu en in de toekomst verder vorm te geven. In 2025 hebben we medewerkers actief doorverwezen naar de instrumenten die FLOW aanbiedt om de loopbaan van onze medewerkers vorm te geven, zoals de loopbaanwijzer-test en loopbaancoaching.

Ons inwerkprogramma is opgesteld op functieniveau en wordt regelmatig geëvalueerd. Daarnaast blijven we de functie specifieke leerlijnen die we hebben opgesteld verder uitbreiden. We spelen in de leerlijnen ook in op sociaal maatschappelijke ontwikkelingen.

### **Arbeidsmarkt**

De laatste jaren was er duidelijk sprake van een krapte op de arbeidsmarkt. In 2024 en 2025 zagen we de krapte landelijk verder afnemen, tot er eind 2025 een klein overschot ontstond. Door toegenomen werkloosheid en een afgenomen aantal vacatures stonden er eind 2025 gemiddeld 93 vacatures open per 100 werklozen. Wanneer we kijken naar de cijfers op regionaal niveau, zien we echter dat er nog steeds sprake is van krapte. Eind 2025 hadden we in het werkgebied van woCom te maken met 108 vacatures per 100 werklozen.

## Openstaande vacatures en werkloze beroepsbevolking (seizoengecorrigeerd)



Landelijk zien we dat er in 2025 geleidelijk minder nieuwe vacatures ontstonden. WoCom volgt deze trend niet. In 2025 ontstonden 17 vacatures, vergeleken met 11 in 2024.

In totaal 4 van de 17 vacatures zijn ontstaan wegens uitbreiding. In twee gevallen is de bestaande formatie uitgebreid, in twee andere gevallen zijn nieuwe functies ontstaan.

Wat verder opvalt is dat de landelijke werkloosheid is toegenomen, vooral onder jongeren van 15 tot 25 jaar. WoCom heeft in 2025 gebruik kunnen maken van dit toegenomen aanbod van jongeren op de arbeidsmarkt en twee medewerkers aangenomen die recent hun opleiding hebben afgerond. Daarnaast hebben we in 2025 actief ingezet op het aantrekken van stagiairs.

Van de 17 vacatures die in 2025 zijn ontstaan (en er stonden er nog 2 open vanuit 2024), heeft woCom 15 vacatures kunnen invullen. Aan het eind van het jaar stonden er nog 4 vacatures open. In totaal hebben 517 sollicitanten rechtstreeks gesolliciteerd bij woCom, dat is gemiddeld 30 sollicitaties per vacature.

Het verloopcijfer in 2025 bedroeg 13,9% tegenover 8,2% in 2024. In 2025 is het verloop in de leeftijdsklasse 55+ het grootst: 46%. Daarna volgt de leeftijdscategorie 40-55 jaar met 38%. De helft van de medewerkers ouder dan 55 jaar heeft afscheid genomen vanwege (vroeg)pensionering.

### Gevolgen van de nog steeds krappe arbeidsmarkt

Door de krappe arbeidsmarkt en de afgenomen respons duurt het ook in 2025 lang om vacatures in te vullen: gemiddeld 84 dagen. Vastgoedfuncties staan soms langer dan 6 maanden open zonder gewenst resultaat. Daarnaast lukte het niet in alle gevallen om kandidaten te matchen met onze openstaande functies. In 2025 hebben we diverse vacatures opnieuw open moeten stellen omdat er in de eerste selectieronde geen geschikte kandidaten werden gevonden. Hierdoor moesten we opnieuw duurdere opties inzetten, zoals prijzige social mediacampagnes en vacaturesites, het specifiek zoeken naar latent zoekenden en de inzet van enkele wervingsbureaus.

Er is in 2025 kritisch gekeken naar de inzet van inhuurkrachten ter overbrugging van de selectieprocedure. Wel is aan het eind van het jaar enkele keren gebruik gemaakt van inzet van inhuurkrachten i.v.m. tijdelijke afwezigheid van medewerkers. We zagen daardoor aan het eind van het jaar de kosten van inhuur weer wat oplopen.

### 3.3 Continuïteit

#### Waardering: marktwaarde – beleidswaarde

Eind 2025 bedraagt de marktwaarde € 1.755 miljoen. Deze waarde komt echter niet beschikbaar om uit te geven omdat deze niet gerealiseerd wordt. De maatschappelijke bijdrage van woCom is € 902 miljoen.

#### Verloop beleidswaarde

De beleidswaarde is eind 2025 € 853 miljoen. Dat is € 91 miljoen hoger dan eind 2024. Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

Mutatie	Bedrag (x € 1.000)
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>761.844</b>
Voorraadmutaties	17.090
Lagere prijsinflatie	9.246
Stijging disconto naar 4,22% (DAEB) & 4,76% (Niet-DAEB)	-5.996
Reguliere huurstijging volgens beleid	32.589
Stijging streefhuur met 6,53% (DAEB) & 3,67% (Niet-DAEB)	97.808
Stijging onderhoud van €3.479 naar €3.564	-42.254
Stijging beheer van €771 naar €841	-22.484
Overige aanpassingen	5.100
<b>Stand per 31 december</b>	<b>852.941</b>

#### Herstelplan huursomstijging 2025

In maart 2026 is geconstateerd dat er in 2025 een te hoge huursomstijging is geweest. In 2026 wordt een herstelplan uitgevoerd, waarbij de huursomstijging in 2026 naar beneden wordt bijgesteld zodanig dat 2025 wordt gecompenseerd. Het effect hiervan op de beleidswaarde bedraagt ongeveer - € 2,8 miljoen. Deze aanpassing is niet in de jaarrekening verwerkt.

#### Verloop marktwaarde

De marktwaarde is met € 125 miljoen gestegen naar € 1.755 miljoen.



De belangrijkste mutaties zijn:

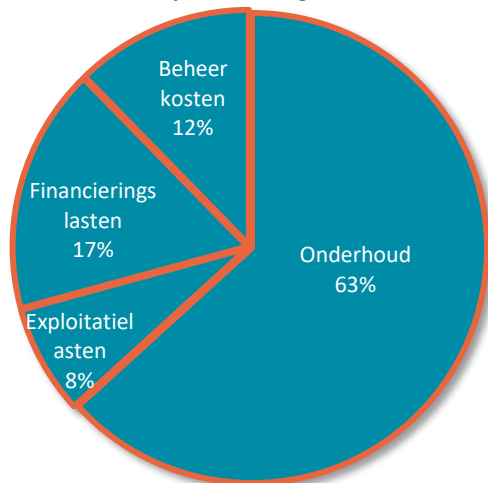
- *Hogere disconteringsvoet* (-/- € 71,4 miljoen); Door validatie van het Handboek 2024 en marktontwikkelingen in 2025 is het disconto in het doorexploiteerscenario gestegen met 0,14%. In het uitpondscenario is de discontovoet met 0,98% gestegen. De stijging van de discontovoet heeft een neerwaarts effect op de marktwaarde, doordat toekomstige kasstromen tegen een hoger rendementseis worden verdisconteerd.
- *Hogere huren na mutatie* (+ € 127,3 miljoen); De huren na mutatie liggen hoger door een hogere maximale huur (+4,18%), de validatie van de markthuren (+7,58%) en door een stijging van de markthuur (+6,04%). De contracthuur gaat na mutatie naar de markthuur. Hierdoor stijgt de marktwaarde door hogere toekomstige kasstromen.
- *Stijging WOZ-waarde* (+ € 58,4 miljoen); De WOZ-waarde is fors toegenomen met 10,60%. Hierdoor nemen de verwachte verkoopopbrengsten toe, wat een positief effect heeft op de waardering van het bezit.
- *Voorraadmutaties* (+ € 21,7 miljoen); In 2025 zijn 16 VHE's uit exploitatie gegaan en zijn 92 VHE's in exploitatie genomen. Dit resulteert per saldo in een uitbreiding van de portefeuille in exploitatie. De toename van het aantal VHE's heeft een positief effect op de marktwaarde, doordat er meer woningen bijdragen aan de totale kasstromen.
- *Hoger onderhoud* (-/- € 40,4 miljoen); Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren is gestegen met 8,79% en het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden met 9,30%. De hogere onderhoudslasten verlagen de marktwaarde, omdat de netto kasstromen dalen en daarmee de toekomstige waarde van het bezit afneemt.
- *Overige aanpassingen* (+ € 29,9 miljoen); De gemiddelde contracthuur is gestegen met 5,32%, terwijl de gemiddelde reguliere huurstijging licht is gedaald met 0,09%. Per saldo leidt dit tot een positief effect op de marktwaarde, doordat hogere huurinkomsten resulteren in een hogere vastgoedwaardering (+ €20,5 miljoen). Daarnaast is de leegwaarde met 0,82% toegenomen, wat een waardestijging van €8,2 miljoen tot gevolg heeft. Het resterende effect bedraagt + €1,2 miljoen.

Met uitzondering van de voorraadmutaties zijn de mutaties het gevolg van marktontwikkelingen 2025, aanpassingen n.a.v. validatie Handboek 2024 en wijzigingen in het Handboek 2025.

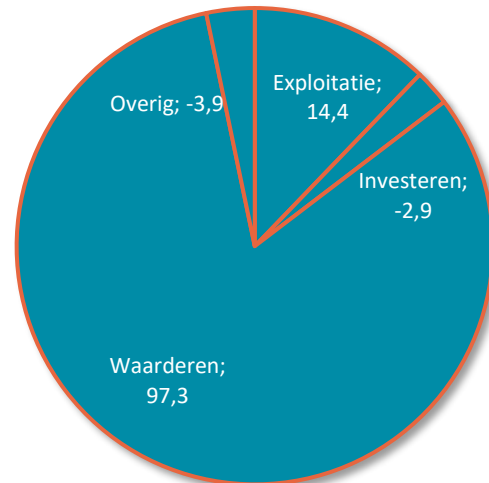
### Toelichting jaarresultaat

Het jaarresultaat 2025 is € 104,9 miljoen. Naast de waardeontwikkeling van de portefeuille van € 97,3 miljoen was er een positief resultaat van € 14,4 miljoen. Dit is het saldo van een exploitatieresultaat van + € 14,4 miljoen, leefbaarheidsuitgaven - € 1,3 miljoen, onrendabele investeringen - € 2,8 miljoen, verkopen - € 0,1, waardeverandering financiële activa + € 0,4 miljoen, overige activiteiten + € 0,7 miljoen, vennootschapsbelasting - € 3,4 miljoen en resultaat deelnemingen - € 0,3 miljoen.

**Kosten per woning in 2025**



**Samenstelling resultaat 2025**



Het exploitatieresultaat ligt € 6,1 miljoen hoger dan in 2024. Per woning ziet dat er als volgt uit:

Omschrijving	2025 per vhe	2024 per vhe
Huren	7.081	6.722
Onderhoud vastgoed	-3.479	-3.913
Overige exploitatielasten	-413	-386
Financiëringlasten	-932	-887
Beheerlasten	-677	-617
<b>Vastgoedexploitatie</b>	<b>1.580</b>	<b>919</b>

De huren stijgen met € 3,8 miljoen (6,2%) ten opzichte van 2023. De stijging wordt enerzijds verklaard door de huurverhoging per 1-7-2024. Daarnaast hebben voorraadmutaties en huurharmonisatie een positief effect. Het onderhoud is € 3,7 miljoen hoger dan vorig jaar. Er is € 3,5 miljoen meer besteed aan planmatig onderhoud, € 0,1 miljoen meer aan dagelijks onderhoud en € 0,6 miljoen meer aan beheerkosten. De overige exploitatielasten zijn met € 0,3 miljoen gestegen.

### Toelichting eigen vermogen

Het eigen vermogen van woCom bedraagt € 1.498 miljoen eind 2025. De stijging van het eigen vermogen is het gevolg van het positieve jaarresultaat. Hiervan wordt € 901 miljoen niet gerealiseerd, omdat woCom minder dan de markthuurlast vraagt en extra in kwaliteit investeert. Gecorrigeerd voor deze effecten bedraagt het eigen vermogen € 596 miljoen.

### Continuïteit op termijn: ontwikkeling ratio's

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

	Norm Aw-WSW	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	>1,4	1,9	2,4	2,3	2,3	2,0	2,0
Loan to Value	<70%	32%	36%	40%	43%	46%	48%
Solvabiliteit	>30%	64%	60%	55%	54%	51%	50%
Dekkingsratio	<70%	17%	18%	19%	21%	21%	22%

### Continuïteit op termijn: ontwikkeling kasstromen

Door forse investeringen om de streefportefeuille en het duurzaamheidsbeleid te realiseren, geeft woCom in de periode 2025 tot en met 2030 € 180,5 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 2030:

Bedrag (x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huur	64.685	68.393	71.222	74.031	77.620	80.905
Overige opbrengsten	2.340	3.061	3.081	3.210	3.312	3.409
Onderhoud	-29.241	-30.525	-26.937	-28.536	-27.006	-29.343
Personeel	-6.829	-7.966	-8.219	-8.499	-8.794	-9.100
Overige exploitatie	-9.844	-11.214	-10.352	-10.707	-11.067	-11.409
Rente	-9.478	-9.363	-9.781	-10.853	-12.406	-13.800
Vennootschapsbelasting	-3.005	-2.909	-5.243	-4.840	-5.689	-6.289
Investeringen	-34.246	-41.710	-48.281	-63.632	-59.065	-66.456
Verkopen	3.557	11.834	7.763	9.148	7.120	9.624
Financieringen	20.667	13.517	26.432	40.935	36.308	42.645
<b>Mutatie kasmiddelen</b>	<b>-1.395</b>	<b>-6.882</b>	<b>-315</b>	<b>257</b>	<b>333</b>	<b>186</b>

### 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 wordt toegelicht hoe dit in 2025 heeft gefunctioneerd.

Middel/ instrument	Omschrijving
Risicomangement	<p>In 2025 zijn de risico-inschattingen binnen WoCom doorlopend beoordeeld en waar nodig geactualiseerd. De belangrijkste strategische, financiële en operationele risico's zijn geïnventariseerd en gewogen op basis van risicobereidheid en impact. Voor de relevante risico's zijn beheersmaatregelen ingericht en gemonitord.</p> <p>Over de beheersing van risico's, de voortgang van maatregelen en eventuele verbeteracties is periodiek gerapporteerd via de tertiaalrapportages.</p> <p>Deze rapportages zijn besproken met het bestuur en de Raad van Commissarissen. Bij besluitvorming door het bestuur en de Raad van Commissarissen zijn risico's expliciet benoemd en meegewogen. Daarnaast is in 2025 gestart met het optimaliseren van het risicobeheersysteem, met als doel verdere samenhang aan te brengen tussen risicomangement, interne controle en de planning- &amp; controlcyclus. De afronding van deze optimalisaties wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2026.</p>

Middel/ instrument	Omschrijving
Statuten, reglementen en beleid	WoCom werkt met een register voor beleid en regelingen, waarin eigenaarschap, actualiteit en besluitvorming zijn vastgelegd. In 2025 zijn meerdere beleids- en kaderdocumenten herijkt en geactualiseerd. Dit betrof onder meer het huurbeleid, de financieringsstrategie, het risicomanagementbeleid, het investeringsstatuut en de portefeuillestrategie. De actualiteit en besluitvorming zijn geborgd met dit register.
Integriteitscode en Klokkenluderregeling	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 vormde ook in 2025 het uitgangspunt voor de koers en doelstellingen van WoCom. De strategie is vertaald naar het jaarplan en de uitvoering daarvan. De voortgang op strategische doelstellingen is gevolgd via de reguliere planning- & controlcyclus. In 2025 is ook gestart met een herijking van deze visie.
Planning & control cyclus	De planning- & controlcyclus biedt inzicht in de sturing, beheersing en voortgang van de organisatie. In 2025 bestond deze cyclus onder meer uit het jaarplan, de (meerjaren-)begroting, maandrapportages en tertiaalrapportages. Deze instrumenten zijn gebruikt om tijdig bij te sturen en verantwoording af te leggen over de realisatie van doelen en beheersing van risico's.
Prioriteiten bestuur	De Raad van Commissarissen heeft de realisatie van de bestuurlijke prioriteiten beoordeeld op basis van het jaarplan en de voortgangsrapportages. Daarbij is aandacht besteed aan zowel de inhoudelijke voortgang als de beheersing van bijbehorende risico's.
Audit	In 2025 zijn interne controles uitgevoerd om de opzet, het bestaan en de werking van beheersmaatregelen te toetsen. Dit controleplan is vooraf afgestemd met de accountant. De controles richtten zich op de belangrijkste processen en risico's binnen woCom. Bevindingen en aanbevelingen zijn gedeeld met het management, de bestuurder en de auditcommissie. Waar nodig zijn verbetermaatregelen ingezet en gemonitord.
Procesmanagement	WoCom legt processen vast in procedures waarin beheersingsmaatregelen zijn uitgewerkt. Deze procedures dienen als toetsingskader en bieden mogelijkheden voor procesoptimalisatie.

Middel/ instrument	Omschrijving
Externe accountant	De externe accountant heeft in 2025 de wettelijk verplichte controle op de jaarrekening uitgevoerd en een verklaring verstrekt. Bevindingen over de administratieve organisatie en interne beheersing zijn vastgelegd in de managementletter. Deze bevindingen zijn vertaald naar actiepunten en opgevolgd binnen de reguliere planning- & controlcyclus. Overall wordt woCom gezien als een organisatie die in control is. De voorgestelde verbeterpunten uit de managementletter waren niet zwaarwegend en vooral procesmatige verbeteringen.

### Risicomanagement

Risicomanagement biedt WoCom inzicht in de interne en externe risico's die van invloed zijn op de continuïteit en het realiseren van strategische doelstellingen. Dit inzicht ondersteunt tijdige bijsturing en het aanpassen van processen en organisatie waar nodig.

### Doel risicomanagement

WoCom heeft de volgende doelen met risicomanagement:

Doel	Omschrijving
Inzicht	Het verkrijgen van inzicht in risico's die de realisatie van strategische doelen en de continuïteit van de organisatie kunnen beïnvloeden.
Beheersing	Het verbeteren van de beheersing van de belangrijkste en meest risicovolle processen door risico's en beheersmaatregelen te integreren in processen en werkwijzen.
Bewustwording	Het vergroten van bewustwording en verantwoordelijkheid rondom risico's binnen alle lagen van de organisatie.

### Strategie

Als maatschappelijke organisatie vindt woCom 'goed rentmeesterschap' belangrijk.

	Omschrijving
Grondhouding	De grondhouding is overwegend neutraal en zorgvuldig. Tegelijkertijd is WoCom bereid om, waar passend en binnen financiële kaders, een meer offensieve benadering te kiezen wanneer dit bijdraagt aan het realiseren van maatschappelijke doelstellingen.
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. De risico's worden in voldoende mate beheerst en hebben geen significante impact op het realiseren van de strategische doelen.
Focus	Een efficiënte interne beheersing wordt gerealiseerd door een combinatie van 'hard' en 'soft' controls. Hard controls richten zich op systemen, procedures en controles. Soft controls betreffen onder meer cultuur, voorbeeldgedrag en aanspreekbaarheid. Beide zijn van belang voor de effectiviteit van beheersmaatregelen.

## Belangrijkste risico's 2025

De belangrijkste risico's zijn ten opzichte van eerdere jaren in de kern ongewijzigd. De maatschappelijke opgaven blijven omvangrijk en vragen om strategische keuzes die onvermijdelijk ook risico's met zich meebrengen. In 2025 zijn deze risico's opnieuw beoordeeld en betrokken bij de sturing en besluitvorming.

	Omschrijving
Stapeling van maatschappelijke opgaven	<p>Dit risico vloeit voort uit de combinatie van meerdere opgaven die gelijktijdig op woningcorporaties afkomen, zoals nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het borgen van betaalbaarheid voor huurders. Deze opgaven vragen om aanzienlijke investeringen en leggen druk op de beschikbare financiële en uitvoeringscapaciteit.</p> <p>De impact van deze stapeling verschilt per corporatie en is sterk afhankelijk van de financiële positie en regionale opgave. Hoewel maatregelen gericht op betaalbaarheid op korte termijn uitvoerbaar zijn, kunnen zij op langere termijn invloed hebben op de investeringsruimte. Een mogelijk gevolg hiervan is strategische kwetsbaarheid, waarbij keuzes scherper moeten worden gemaakt tussen verschillende maatschappelijke doelen.</p> <p>Voor WoCom heeft dit risico in 2025 geen directe gevolgen gehad. De financiële positie van de corporatie bood ruimte om de opgaven op een beheerste manier te blijven uitvoeren. Tegelijkertijd blijft dit risico nadrukkelijk onderdeel van de strategische afwegingen.</p>
Offensievere risicohouding	<p>De maatschappelijke druk om beschikbare middelen maximaal in te zetten is in 2025 onverminderd aanwezig gebleven. Dit kan leiden tot een verschuiving van een behoudende naar een meer offensieve risicohouding binnen de sector. Het risico hierbij is dat besluiten te opportunistisch worden genomen, zonder voldoende aandacht voor de lange termijneffecten</p> <p>WoCom heeft in 2025 vastgehouden aan een neutrale en beheerste risicohouding. Besluitvorming vond plaats op basis van expliciete afwegingen tussen maatschappelijke impact, financiële continuïteit en risico's. Hierdoor bleef er aandacht voor het realiseren van maatschappelijke ambities, zonder dat dit ten koste ging van de financiële stabiliteit van de organisatie.</p>

Omschrijving	
Informatietechnologie	<p>Risico's op het gebied van informatietechnologie, zoals cyberaanvallen en datalekken, bleven ook in 2025 een belangrijk aandachtspunt. Naast externe dreigingen vormen menselijke fouten een relevante risicofactor, bijvoorbeeld bij het onbedoeld delen van informatie of het niet tijdig toepassen van beveiligingsmaatregelen.</p> <p>In 2025 is ingezet op een combinatie van technische maatregelen en bewustwording binnen de organisatie. Door aandacht te besteden aan veilig gedrag, procedures en monitoring wordt gewerkt aan het beperken van deze risico's, het waarborgen van de betrouwbaarheid van systemen en het voldoen aan geldende wet- en regelgeving.</p>
Beleid- en regelgevingsrisico	<p>WoCom opereert in een omgeving waarin overheidsbeleid continue in beweging is en onzekerheid met zich meeneemt. Denk aan discussies over huurbevrozing, fiscale maatregelen en aanscherping van duurzaamheidseisen die direct impact hebben op de investeringsruimte. Onzekerheid rondom beleid en regelgeving vanuit de overheid maakt de richting en tempo lastig voorspelbaar voor corporaties in het algemeen en lastig om langjarig consistent te sturen. Dit vertaalt zich naar onzekerheid over onder andere de druk op de financiële positie maar ook het (bij) sturen van de strategische koers van woCom. Om dit te ondervangen worden de ontwikkelingen nauwlettend en actief gevolgd en vertaald naar scenario's, zodat bij wijzigingen adequaat kan worden bijgestuurd.</p>

### Interne controle en beheersing

WoCom past het three lines of defence-model toe, passend bij de omvang van de organisatie.

Omschrijving	
RvC	<p>De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de bestuurder en de beheersing van strategische risico's. De RvC beoordeelt op hoofdlijnen de opzet en werking van het interne beheersings- en controlesysteem.</p>
Bestuurder	<p>De bestuurder draagt de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het risicomanagement binnen WoCom, inclusief de naleving van interne regelgeving en externe wet- en regelgeving.</p> <p>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 betreft hij/zij medewerkers, spreekt hen aan op naleving en geeft zelf het goede voorbeeld.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
1 <sup>e</sup> lijn	<p>De lijnorganisatie is verantwoordelijk voor de uitvoering van processen en de bijbehorende beheersmaatregelen.</p>

	Omschrijving
2 <sup>e</sup> lijn	De controller en de controller compliance & risk voeren onafhankelijke controles uit conform het interne controleplan en bewaken de kwaliteit van de beheersing.
3 <sup>e</sup> lijn	Gezien de omvang van WoCom is besloten om geen onafhankelijke interne afdeling in te richten.
Opvolging	Bevindingen worden gedeeld met de betrokken leidinggevende en de bestuurder. 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 2025. De accountant heeft bevestigd dat de AO/IB binnen WoCom van een voldoende tot goed niveau zijn.

### Interne controles 2025

In 2025 is het interne controleplan volgens planning uitgevoerd. De controles richtten zich onder meer op:

Thema	Omschrijving
IT	Onderzoek naar de IT-inrichting van het primaire systeem en de superuser-rechten 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 superuser-rechten.
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.

Thema	Omschrijving
Fraude, corruptie en integriteit	Beoordeling van de risico's op niet integer handelen op basis van de breed uitgevoerde controles over 2025. Aanvullend is naar aanleiding van de handreiking Aw een aanvullende toets uitgevoerd. Dit betrof de toetsing van het woonruimteverdeelsysteem (wooniezie).
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 2025 volgens planning uitgevoerd.

### Fraude & integriteit

De directeur-bestuurder van WoCom erkende ook in 2025 het inherente risico op fraude en niet-integer handelen, zowel intern als extern, dat verbonden is aan de activiteiten binnen de vastgoedsector. De in eerdere jaren uitgevoerde frauderisicoanalyse vormde daarbij het uitgangspunt. De daarin geïdentificeerde risico's zijn in 2025 opnieuw betrokken bij de uitvoering van interne controles. Op specifieke onderdelen bleef sprake van verhoogde aandacht, waarvoor beheersmaatregelen zijn toegepast en gemonitord.

WoCom hecht groot belang aan het vertrouwen van externe belanghebbenden in de zorgvuldige en betrouwbare uitvoering van haar maatschappelijke taak. De integriteitscode vormt daarbij een belangrijk kader. Deze code is bekend binnen de organisatie en beschikbaar via de website van WoCom. Daarnaast beschikt WoCom over een vertrouwenspersoon en een vastgelegd meldingsproces voor (vermoedens van) misstanden. Ook de gedragscode voor beleidsbepalers en de klokkenluidersregeling zijn toegankelijk en onder de aandacht gebracht.

In 2025 is de geactualiseerde Governancecode besproken met de Raad van Commissarissen en gedeeld binnen de organisatie. Hiermee is opnieuw aandacht besteed aan normen en waarden, rolzuiverheid, aanspreekbaarheid en transparante besluitvorming. Dit draagt bij aan een gedeeld begrip van integer handelen binnen alle lagen van de organisatie.

De financiële processen binnen WoCom zijn ingericht op basis van functiescheiding. Hiermee wordt voorkomen dat één persoon zelfstandig transacties kan autoriseren, verwerken en afwickelen. Functiescheiding wordt toegepast bij onder meer autorisaties, financiële verwerking en toegang tot systemen en activa. Waar volledige functiescheiding niet mogelijk is, zijn aanvullende beheersmaatregelen getroffen om risico's tijdig te signaleren en te beperken.

Ondanks deze maatregelen blijft het risico bestaan dat beleid wordt overtreden of dat sprake is van ongewenste beïnvloeding of samenspanning. WoCom onderkent dit risico en zet in op een heldere governancestructuur, transparante besluitvorming en een open organisatiecultuur. Medewerkers worden gestimuleerd om signalen en zorgen bespreekbaar te maken.

In 2025 zijn geen gevallen van frauduleuze handelingen gemeld. Ook zijn er geen integriteitsmeldingen of meldingen via de klokkenluidersregeling ontvangen.

Naast fraude en integriteit is in 2025 nadrukkelijk aandacht besteed aan informatiebeveiliging en privacy, gezien het belang hiervan voor de continuïteit van de organisatie. Beheersmaatregelen zijn toegepast en gemonitord, waarbij waar mogelijk gebruik is gemaakt van systeemondersteuning. De security- en privacy-officer zagen toe op de naleving van afspraken, evalueerden de effectiviteit van maatregelen en droegen bij aan verdere verbetering.

Met deze aanpak blijft WoCom gericht op het beheerst omgaan met integriteits- en frauderisico's en op het waarborgen van betrouwbare en zorgvuldige bedrijfsvoering.

Hieronder volgt een samenvatting van de meldingen in 2025.

Regeling	Omschrijving
Integriteit	Er is in 2025 geen melding ontvangen.
Klokkenluider	In 2025 zijn geen meldingen geweest in het kader van de klokkenluidersregeling.
AVG	Er 1 melding ontvangen. Deze melding betrof een onjuist verstuurd mail naar een specifiek geadresseerde. Deze melding is waar mogelijk gecorrigeerd en de benadeelden zijn hierover geïnformeerd. Verder is dit incident gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens en door woCom voorzien van passende maatregelen. Het incident is 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

WoCom opereert binnen een kader van complexe en veranderende wet- en regelgeving. Onder meer de herziene Woningwet, aangescherpte eisen aan financiële verslaglegging, regelgeving rondom beloningen en de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stellen hoge eisen aan de inrichting en beheersing van de organisatie. Naleving van wet- en regelgeving blijft daarmee een belangrijk aandachtspunt.

Sinds 2017 is de controlefunctie binnen WoCom versterkt met de rol van controller Compliance & Risk. Deze functie is verantwoordelijk voor het verder ontwikkelen, onderhouden en bewaken van het risicomanagement en het compliancekader binnen de organisatie.

In 2025 is aangekondigd dat de grens voor de OOB-status (Organisatie van Openbaar Belang) voor woningcorporaties wordt verhoogd van 5.000 naar 20.000 verhuureenheden. Deze wijziging treedt naar verwachting in werking per 1 januari 2026. Voor WoCom betekent dit dat zij, uitgaande van deze wijziging, vanaf dat moment niet langer als OOB wordt aangemerkt. De exacte gevolgen voor de accountantscontrole over het boekjaar 2025 zijn afhankelijk van het moment waarop de wijziging formeel in regelgeving wordt doorgevoerd.

WoCom beschikt over een samenhangend stelsel van risicobeheersings- en controlesystemen dat structureel is ingebed in de organisatie. De geïnventariseerde risico's worden doorlopend beoordeeld en waar nodig geactualiseerd. Hierbij wordt gebruikgemaakt van uitkomsten van interne controles, bevindingen van de externe accountant, signalen van de Autoriteit woningcorporaties en ontwikkelingen in de externe omgeving. Dit maakt het voor WoCom mogelijk om tijdig in te spelen op veranderingen en blijvend te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

## Vooruitblik op 2026

In 2025 stonden woningcorporaties opnieuw voor grote maatschappelijke en financiële opgaven. De druk op de woningmarkt bleef hoog door het structurele tekort aan betaalbare huurwoningen en de aanhoudende vraag naar sociale huisvesting. Hoewel landelijke ambities gericht bleven op een forse uitbreiding van de woningvoorraad, bleek in de praktijk dat de realisatie hiervan achterbleef. Factoren zoals stijgende bouwkosten, beperkte uitvoeringscapaciteit en financiële randvoorwaarden maakten het behalen van de beoogde aantallen onzeker en zetten de beschikbare investeringsruimte onder druk.

Ook de verduurzaming van de woningvoorraad bleef in 2025 een belangrijk aandachtspunt. Corporaties investeerden in het verbeteren van de energieprestatie van woningen om bij te dragen

aan klimaatdoelstellingen en om woonlasten voor huurders beheersbaar te houden. Tegelijkertijd nam de spanning toe tussen deze investeringen en de betaalbaarheid van huren, zeker voor huishoudens die al te maken hadden met stijgende kosten van levensonderhoud. De Nationale Prestatieafspraken bleven richtinggevend, maar maakten ook duidelijk dat de beschikbare financiële ruimte niet altijd in verhouding staat tot de omvang van de opgaven.

Naar verwachting gaat in januari de grens voor de OOB-status voor woningcorporaties naar 20.000 verhuureenheden. Voor WoCom betekent dit dat zij vanaf dat moment niet langer onder de OOB-status valt. Dit leidt tot minder administratieve lasten, terwijl de eisen aan transparantie, verantwoording en zorgvuldig financieel beheer onverminderd van kracht blijven. Voor het boekjaar 2025 blijven de huidige regels van kracht.

Voor WoCom stond 2025 in het teken van het maken van bewuste en beheerste keuzes. De focus lag op het zorgvuldig uitvoeren van de opgaven op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming, in nauwe samenwerking met gemeenten en andere maatschappelijke partners. Daarbij bleef aandacht voor risicobeheersing en financiële continuïteit een belangrijke randvoorwaarde.

In 2026 zet woCom deze koers voort. De maatschappelijke opgaven blijven onverminderd groot en vragen om realistische planning, scherpe prioriteiten en blijvende samenwerking. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor de beschikbare investeringsruimte en de uitvoerbaarheid van plannen. Door transparante besluitvorming, duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden en gerichte interne controles blijft WoCom scherp op het verantwoord inzetten van maatschappelijke middelen. Daarmee blijft woCom ook in 2026 haar rol als maatschappelijke verhuurder vervullen, op een beheerste en toekomstgerichte manier.

## 4 BESTUURSVERKLARING

Als directeur-bestuurder stel ik vast dat alle financiële middelen van woCom in 2025 uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Someren, 21 april 2026

Drs. M.H. Biemans  
Directeur-bestuurder

## RAAD VAN COMMISSARISSEN



### BIJENKOMSTEN

- 6x reguliere vergadering
- 6x agenda commissie
- 6x audit commissie
- 8 x remuneratie commissie
- 3x commissie Vastgoed
- 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.



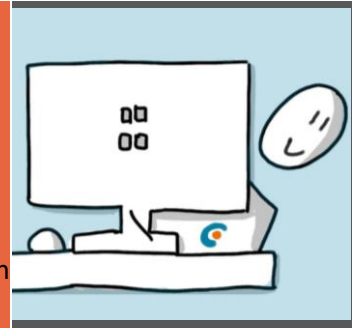
### PE PUNTEN

20uur (punten) besteed aan permanente educatie (belangenverstrengeling, Politiek, fiscaliteit; ontwikkelingen WSW; Sturen in een netwerk)



### COMMISSIES

- Remuneratiecommissie (G. Huijbregts - S. Warmoeskerken)
- Auditcommissie (M. Foppen – J. Deuten)
- Commissie Vastgoed (K. Van Sleuwen – J. Deuten)



### SAMENSTELLING

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

### BEZETTING

Start K. J. H. M. van Sleuwen per 1-1-2025

Aftreden  
G. Huijbregts per 31-12-2025

### INTEGRITEIT

0 melding integriteit;  
0 meldingen belangenverstrengeling;  
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, Zelfevaluatie, Remuneratie



### IN GESPREK

- 1x ondernemingsraad
- 3 x huurdersorganisatie
- 2x aansluiten medewerkers bij vergadering
- 6x aansluiten MT-leden bij vergadering
- 2x 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 2025.

- toezichhoudende taken en bevoegdheden;
- samenstelling en deskundigheid;
- onafhankelijkheid en integriteit;
- de Raad als werkgever.

### 5.1 Toezichhoudende 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 2025 volledig toegepast.

De RvC en het bestuur hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. In 2026 zal deze visie worden herijkt en in lijn worden gebracht met de herziene Governancecode. 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 'Blijve klanten, blijve woCommers', governancereglement, visie op bestuur en toezicht houden; visie op professioneel opdrachtgeverschap, integriteitscode en klokkenluidersregeling, statuten, reglement financieel beleid en beheer, treasury-statuut, investeringsstatuut, verbindingsstatuut, investeringskaders, jaarplan, begroting, portefeuillestrategie; treasury jaarplan, teambelofte RvC

#### 5.1.2 Toezicht op strategie

Besluit	Onderwerp
Vaststellen	Herijkte afwegingskader duurzaamheid
Besproken	Aanpak ontwikkeling Nieuw Brandevoort; Aanpak en eerste uitgangspunten Koersplan; planning nieuwbouwprojecten; advies HO portefeuillestrategie; advies HO begroting 2025

### 5.1.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Bestuursbesluiten: ingrijpende verbouwing; renoveren en verduurzamen van 97 sociale eengezinswoningen de wijk 't Hout in Helmond (all electric); investeringsvoorstel project 33 woningen de Bulders Heeze; Investeringskaders 2026 en het aangepaste investeringsstatuut, inclusief processtappen en verhoging mandaat voor afwijking naar de wettelijke grens. Voorgenomen bestuursbesluit HeBoMa-flats en strategie voor de buurt Houtsdonk. Bestuursbesluit verkoop Dorpshuis 't Perron in Heeze;
Instemming	Bod op de woonvisies 2026
Besproken	Uitgangspunten jaarlijkse huuraanpassing; Huurdersoordeel; Aedes benchmark resultaten 2025; Prestatieafspraken; Bod op de Woonvisies; Wooniezie; Fusie collega corporaties Volksbelang en Woonpartners; Voorjaarsnota en politieke ontwikkelingen; leefbaarheid; project Houtsdonk; Bosscheweg, Aarle-Rixtel; professionalisering huurdersparticipatie; themabijeenkomst Huurdersorganisaties/RvC/MT portefeuillestrategie; ontwikkeling gebied Houtsdonk Helmond; vastgoed projectenportefeuille.

### 5.1.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Begroting 2026 & Treasuryjaarplan 2026; Risicobeleid 2025, Financieringsstrategie 2025-2029
Vastgesteld	Jaarrekening woCom Holding BV 2024; Controleplan BDO 2025 incl opdrachtverstrekking; Jaarrekening 2024
Besloten	Verlening van decharge aan het bestuur over 2024;
Opdracht	Opdrachtverstrekking controle jaarrekening en dVi aan accountant (BDO)
Besproken	Organisatieontwikkeling; organisatie en formatie; kantoorverbouwing; kaderbrief begroting 2026; Jaarrekening en controleverslag 2024 in aanwezigheid van de accountant (online); Managementletter BDO; Tertiaalrapportages; statusupdate Woonwagens en Standplaatsen B.V; Uitkomsten MTO

### 5.1.5 Toezicht op governance

Besluit	Onderwerp
Goedgekeurd	Jaarverslag 2024; Bestuursverslag 2024; Governanceverslag RvC 2024; Bureauselectie Visitatie 2026; Voorstel tot werving van twee nieuwe commissarissen; Instellen Commissie Vastgoed en het reglement van de Commissie Vastgoed
Vastgesteld	Bezoldiging van de bestuurder 2026; Bezoldiging RvC 2026
Benoemd	Herbenoeming (herbenoemingen hebben plaatsgevonden in 2024, maar ingangsdatum is 2025) van de heer Foppen als lid van de raad van commissarissen per 1 januari 2025; Benoeming commissaris - de heer van Sleuwen per 1 januari 2025
Besproken	Agendapunten met mogelijk tegenstrijdig belang; aankoop grond in Maarheeze door de trainee en samenwerking met Cedrus vastgoedontwikkeling; oordeelsbrieven van de Aw en het WSW; Aw Rechtmatigheid jaarverslag 2024; W&S commissarissen; herbenoeming de heer Foppen; vergaderschema RvC 2026; Sabattical van de heer Deuten in 2026; opleidingsbehoefte RvC; opzet zelfevaluatie; situatie met de Huurdersorganisaties; aansprakelijkheidstelling asbest; vertrek manager Wonen, Visitatie

### 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	Commissarissen, huurdersorganisaties	3x

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
	vanuit de huurdersorganisaties.		
Ondernemingsraad	De basis op orde: de vraag hoe het verbetervoorstel van de organisatie te beoordelen en monitoren.	Delegatie RvC, bestuur, ondernemingsraad	1x
Themabijeenkomst	Someren; Thema Duurzaamheid en locatie bezoek Someren-Noord; Toezicht op Risico-management en de vernieuwde Governance Code; Duurzaamheidsprojecten	RvC, bestuur, MT	1x
Themabijeenkomst	Uitgangspunten nieuwe Strategische Koers	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	Kennismaken met nieuwe toezichthouders Aw (E. Reizevoort en A. van Gils) samen met directeur bestuurder	(Afvaardiging) RvC	1x
Netwerkbijeenkomst	MRE bijeenkomst bestuurders en RvC's;	RvC, bestuur	1x
Netwerkbijeenkomst	Met de bestuurders en RvC van woCom, Goed Wonen Gemert en Bergopwaarts	RvC, bestuur	1x

### 5.1.7 Organisatiecultuur

In 2025 is de organisatieontwikkeling in volle gang. Er wordt toegewerkt naar nieuwe overlegstructuren en de procescoaches krijgen een nieuwe rol en functie; teamleiders. Hiermee wijzigt het leiderschapsteam en de aansturing van de organisatie. Het geeft meer structuur en duidelijke rol,-taakverdeling. De leden van de raad van commissarissen hebben met de medewerkers en het management gesproken en de is raad tevreden over de aangetroffen open cultuur. Ook in de contacten met de directie ervaart de raad vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. Het traject van de organisatieontwikkeling duurt meerdere jaren, maar de eerste resultaten zijn zichtbaar. De verbouwing van het kantoor, waarbij duidelijke ontmoetingsruimtes zijn gecreëerd, draagt daar duidelijk aan bij.

## 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
Drs. K.J.H.M van Sleuwen	1975	M	Vastgoed, Volkshuisvesting	1-1-2025		31-12-2028
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 Foppen is op bindende voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties de Verbindende schakel herbenoemd voor een nieuwe zittingsperiode herbenoeming per 1-1-2025. Na de zomer van 2024 is de heer Counotte, deelnemer van de leergang aankomend commissarissen van de VTW, gestart als trainee bij de RvC tot juni 2025. Uit de werving & selectie is de heer van Sleeuwen benoemd tot commissaris per 1-1-2025. Mevrouw Huijbregts is per 31-12-2025 als commissaris afgetreden na het volbrengen van haar tweede termijn.

### 5.2.2 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie, tevens agendacommissie, bestond in 2025 uit mevrouw Huijbregts (voorzitter) en de heer Warmoeskerken. Een van de kernverantwoordelijkheden van de commissie is het voeren van evaluatiegesprekken met de directeur-bestuurder. De commissie heeft voortgangsgesprekken gevoerd en aan het einde van het jaar een evaluatiegesprek.

De raad van commissarissen heeft met tevredenheid gereflecteerd op het functioneren van de directeur-bestuurder. Bij deze bestuurlijke reflectie is de realisatie van het jaarplan als uitgangspunt genomen. Afgesproken is om in 2026 een 360 graden evaluatie te houden. Verder heeft de remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met de trainee, de heer Counotte.

#### *Selectie en (her)benoeming commissarissen*

In 2025 is gestart met de werving van twee nieuwe commissarissen via het bureau Rieken&Oomen. De selectiecommissie bestond (vanuit de RvC) uit de heer Warmoeskerken en de heer Foppen. Gekozen is om twee nieuwe commissarissen te werven, aangezien per 31 december 2025 mevrouw Huijbregts aftreedt en per 31 december 2026 de heer Warmoeskerken. In 2025 was al bekend dat in de eerste helft van 2026 de heer Deuten ruim een half jaar met verlof is (onbezoldigd). Dit is mede de reden dat gekozen is voor de werving van twee kandidaten vanaf 1 januari 2026. De profielen zijn 'zorg, organisatie en governance" en "financiën, bedrijfsvoering en governance.

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 en gestart per 1 januari 2025.

De heer van Sleeuwen is per 1 januari 2025 benoemd als nieuwe commissaris voor een termijn van vier jaar. Mevrouw Huijbregts heeft per 31 december 2025 afscheid genomen na de voltooiing van twee termijnen.

### 5.2.3 Auditcommissie

In 2025 bestond de auditcommissie uit de volgende leden van de raad van commissarissen: de heer Foppen (voorzitter) en de heer Deuten.

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 Commissie Vastgoed

In 2025 is de Commissie Vastgoed opgericht. De Commissie Vastgoed bestond uit Jochum Deuten en Koen van Sleuwen. Bij de oprichting is afgesproken om na een jaar een evaluatie te houden.

Tijdens de overleggen van de commissie Vastgoed wordt woCom vertegenwoordigd door de manager Vastgoed en de Strategisch adviseur. Afhankelijk van het project worden gebiedsontwikkelaar, assetmanager, projectleider of andere experts uitgenodigd.

De reden om de Commissie Vastgoed op te richten:

Vanwege de toenemende complexiteit, lange doorlooptijden en het grote aantal investeringsvoorstellen in vastgoedprojecten, met name in omvangrijke projecten zoals Houtsdonk, is er behoefte aan een meer gestructureerde aanpak voor de betrokkenheid van de Raad van Commissarissen (RvC). Deze commissie dient als platform voor dialoog over strategische keuzes, risico's en scenario's, met als doel het besluitvormingsproces en de kwaliteit van de investeringsstrategie te versterken.

De Commissie Vastgoed vergadert per tertiaal en incidenteel bij specifieke projecten. Jaarlijks wordt een planning opgesteld voor strategische vastgoedonderwerpen en investeringsbeslissingen. De commissie beoordeelt jaarlijks alle voorgenomen investeringen gezamenlijk en adviseert de RvC hierover. Afwijkingen van de goedgekeurde investeringsbegroting op projectniveau worden ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Elk tertiaal bespreekt de commissie de projectvoortgang en adviseert de RvC.

Het instellen van een Commissie Vastgoed draagt bij aan een verbeterde informatievoorziening, klankbordrol, efficiëntere besluitvorming, beter risicomanagement binnen woCom en versterkt het toezicht op strategische vastgoedvraagstukken. De eindverantwoordelijkheid blijft vanzelfsprekend bij de voltallige Raad van Commissarissen.

#### 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
Agendacommissie	Vorbereiding 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	M. Foppen, J. Deuten, manager Bedrijfsvoering, controller C&R	4x

Bijeenkomst	Onderwerpen	Deelnemers	aantal
Remuneratiecommissie	Beoordeling bestuurder; bezoldiging bestuurder en RvC; selectie & (her)benoeming commissarissen; Werving&Selectiecommissie; eindgesprek.	G. Huijbregts, S. Warmoeskerken	8x
Commissie Vastgoed	Investeringsprogramma Nieuwbouw (overzicht van de investeringen /programma voor het komende jaar). Bespreking van projecten en opbouw van projecten, verkenning van eventuele funderingsproblemen in de regio, evaluatie pilot IFD-woningen.	K. van Sleeuwen J. Deuten	3x

### 5.2.5 Permanente educatie

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

Naam	Norm 2025	Behaald 2025	Saldo 2024	Voldaan	Saldo 2025	Opleidingen en cursussen 2025
S. Warmoeskerken	5	4	+5	Ja	+4	VTW-lunchwebinar i.s.m. WSW, sturen in een netwerk -zoeken naar verbinding, actuele ontwikkelingen fiscaliteit
G. Huijbregts	5	2	+3	Ja	0	VTW-politiek Prinsjesdag, VTW webinar WSW
K. van Sleeuwen	5	4	+5	Ja	+4	VTW-lunchwebinar i.s.m. WSW, sturen in een netwerk -zoeken naar verbinding, VTW-politiek Prinsjesdag, Onverenigbare functies en schijn van belangenverstrengeling bij de G&B-toetsing
J. Deuten	5	3	+5	Ja	+2	Sturen in een netwerk zoeken naar verbinding, Actuele ontwikkelingen fiscaliteit VTW
M. Foppen	5	7	+5	Ja	+7	Seminar Wonen&Zorg corporatiestrategie, Sturen in een netwerk
		20				

### 5.2.6 Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC vond plaats op 8 december onder regie van Patrick Beterams (adviesbureau AVW2). Alle commissarissen en de directeur- bestuurder hebben deelgenomen aan de zelfevaluatie. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie hebben alle deelnemers een vragenlijst ingevuld en heeft de externe begeleider met alle deelnemers een interview gehouden.

De zelfevaluatie is uitgevoerd aan de hand van onderstaande 6 thema's:

- Organisatieontwikkeling & Toezichtvisie
- Kracht en Tegenkracht in Vergaderingen
- Samenwerking met Bestuurders
- Huurdersparticipatie
- Interne Werkwijze & Samenstelling
- Algemene Reflectie

Op basis van deze thema's en scores vanuit de vragenlijsten is ervoor gekozen 2 thema's (huurdersparticipatie en kracht & tegenkracht) meer uit te diepen en koppelingen te maken met de andere thema's.

De resultaten en aandachtspunten zijn besproken en acties zijn vastgesteld. Deze acties zullen halverwege 2026 worden geagendeerd om de voortgang te monitoren.

### 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. De RvC neemt het aspect van integriteit en (de schijn van) belangenverstremgeling serieus. Bestuur en commissarissen zijn zich bewust van hun rol en voorbeeldfunctie. RvC-leden melden vooraf indien er ook maar een schijn van belangenverstremgeling kan ontstaan; dit wordt besproken in de RvC. Bij (de schijn van) belangenverstremgeling neemt het betreffende lid niet deel aan het agendapunt. De secretaris en bestuurder letten hier ook op bij het opstellen van de agenda.

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.

#### 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
K. van Sleuwen	Eigenaar Mooi Nederland Advies—interim projectmanager van gebiedsontwikkelingen gemeente Oss en 's-Hertogenbosch	Bestuurslid Stichting Monument&Landschap Berg en Dal. Penningmeester VvE Distributieweg Nijmegen
J. Deuten	Onderzoeker/ mede-eigenaar Bureau Anderzoek.	Voorzitter buurtcommissie Duurzaam Prinsejagt3; Lid Ledenraad Vogelbescherming Nederland
M. Foppen	Regio directeur Vitalis WoonZorg Groep	

#### 5.3.2 Meldingsplicht en governance

Thema	2025
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)*

Thema	2025
Meldingsplicht Aw	geen meldingen
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	€ 22.700	€ 0	€ 22.700	€ 30.900
G. Huijbregts	Vicevoorzitter, vz remuneratie	€ 13.200	€ 0	€ 13.200	€ 20.600
K. van Sleuwen	Lid, vz Commissie vastgoed	€ 14.400	€ 0	€ 14.400	€ 20.600
J. Deuten	Lid, auditcommissie en Commissie Vastgoed	€ 14.400	€ 0	€ 14.400	€ 20.600
M. Foppen	Lid, vz auditcommissie	€ 14.400	€ 0	€ 14.400	€ 20.600

\* Maximum op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F naar rato van de zittingstermijn (in dagen)

## 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.

### 5.4.1 Samenstelling bestuur

Naam	Geb.	G	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend	Relevante nevenfuncties
<b>M. Biemans MSc</b>	1980	M	1-2-2024		31-1-2028	Secretaris Stichting groepscomité Deurne; Algemeen bestuurslid van de vereniging Brainport voor elkaar; Bestuurslid St behoud van de Willibrorduskerk

### 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 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.

Naam	2024	2025	2026	2024-2026	3-jaars norm
M. Biemans	31	69		100	108

Opleiding 2025 M. Biemans	Thema	Punten
MRE-platform bijeenkomst Woondeal; waar	Strategie, beleid en communicatie	3

Opleiding 2025 M. Biemans	Thema	Punten
staan we nu		
MRE-platform bijeenkomst mogelijkheden en moeilijkheden	Strategie, beleid en communicatie	4
NVBW-masterclass Verbinden op (lokale) belangen	Strategie, beleid en communicatie	3
TIAS-programma voor bestuurders in de Publieke en Non-profit sector	Leiderschap en cultuur	48
MRE bijeenkomst Ravijnjaren	Strategie, beleid en communicatie	3
Actualiteit Huurbeleid woningcorporaties	Strategie, beleid en communicatie	6
Sturen in een netwerk, zoeken naar verbinding	Strategie, beleid en communicatie	2
		69

#### Geplande educatie voor 2026

Geplande opleiding 2026 M. Biemans	Thema	Punten
MRE-platform-bijeenkomst Woondeal: lessen voor herijking en verrijking (jan-2026)	Strategie, beleid en communicatie	3
		3

#### 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 **
M. Biemans	directeur-bestuurder	1,0	172.416	0	0	22.473	194.889	206.000
TOTAAL WNT			172.416	0	0	22.473	194.889	206.000

\* Voorziening betaalbaar op termijn

\*\* Op basis van WNT2 bezoldigingsklasse F: € 206.000 per jaar in 2025

## 5.5 Tot Slot

### 5.5.1 Terugblik 2025

In 2024 is de nieuwe directeur-bestuurder gestart en dat heeft in 2025 geleid tot uitvoering van nieuwe inzichten in de organisatie. De organisatieontwikkeling is in volle gang en de goede gesprekken worden gevoerd. Dit betekent dat woCom in 2025 meer naar binnen gericht is geweest om de zaken op orde te krijgen. Maar vooral om samen de koers voor de toekomst uit te zetten.

De oplevering van de verbouwing van het kantoor is een mooi resultaat. We zien ruime en moderne werkplekken en volop ruimte voor ontmoeting. Hiermee gaat woCom goed de toekomst in en profileert zichzelf hiermee als moderne werkgever

De onderlinge samenwerking tussen de huurdersorganisaties baart ons wat zorgen. In 2025 is een onafhankelijk voorzitter aangesteld om de partijen weer bij elkaar te krijgen. Dit heeft nog niet tot het gewenste resultaat geleid en daarmee is de formele participatie tot een minimum beperkt. Gelukkig gaat de informele participatie door en worden daar heel positieve stappen in gezet.

In 2025 eindigde het huidige koersplan en zijn in een gezamenlijke sessie met het MT, RvC en de huurdersorganisaties de eerste stappen gezet voor het nieuwe Koersplan 2026-2030. In de RvC hebben wij een levendige presentatie gehad over de Leefbaarheidsvisie. Deze heet inmiddels

Leefbaarheidsstrategie. En beide documenten gaan in 2026 leiden tot een actieve koers en samenwerking met externe partijen. Denk daarbij aan gemeenten, maar ook de zorg en vastgoedpartijen.

De aangekondigde huurbevriezing deed ons even een stap op de plaats maken, maar gelukkig ging deze niet door, waardoor we aan onze koers en onze ambitieuze plannen kunnen blijven werken.

In 2025 is de focus op de interne organisatie geweest en is ook het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd. De resultaten hebben ertoe geleid dat de RvC een jaarlijkse monitoring wenst.

We kunnen niet anders dan concluderen dat er hard is gewerkt aan activiteiten die bijdragen aan de resultaten 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 2025 hebben we de commissie vastgoed opgericht. Vanwege de toenemende complexiteit, lange doorlooptijden en het grote aantal investeringsvoorstellen in vastgoedprojecten, met name in omvangrijke projecten zoals Houtsdonk, ontstond behoefte aan een meer gestructureerde aanpak voor de betrokkenheid van de Raad van Commissarissen (RvC). De commissie dient als platform voor dialoog over strategische keuzes, risico's en scenario's, met als doel het besluitvormingsproces en de kwaliteit van de investeringsstrategie te versterken. Ook is een nieuwe opzet afgesproken over de investeringsvoorstellen. Voortaan wordt één keer per jaar een Investeringsprogramma nieuwbouw voorgelegd. Hiermee is de samenhang en de verbanden tussen projecten beter zichtbaar.

We kijken terug op twee interessante themabijeenkomsten: één samen met het managementteam en medewerkers in Someren-Noord, waar het thema duurzaamheid centraal stond. En één samen met huurdersorganisaties waarbij wij de uitgangspunten van het nieuwe Koersplan hebben besproken.

Michel Foppen is herbenoemd voor een nieuwe termijn en we hebben afscheid genomen van Gerda Huijbregts, nadat zij haar tweede termijn voltooid had. In 2025 kondigde Jochum Deuten aan een half jaar op sabbatical te willen in 2026. Zelf, neem ik op 31-12-2026 afscheid van de RvC. Het vertrek van Gerda, mijn naderende vertrek en de sabbatical van Jochum waren aanleiding om in 2025 twee commissarissen te werven voor 2026 e.v.. De vacatures hadden de volgende profielen; 'zorg, organisatie en governance' en "financiën, bedrijfsvoering en governance. Vanaf 1 januari starten twee nieuwe commissarissen.

Ook heeft in 2025 Theo Counotte een half jaar als trainee meegedraaid bij de RvC.

### 5.5.2 Een vooruitblik

Vanuit de terugblik op 2025 willen we benadrukken dat we met vertrouwen en enthousiasme uitkijken naar 2026 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 2026 verder voortgezet worden, met bijzondere aandacht voor fijn wonen van de bewoners in de buurten. De ontwikkeling van de organisatie blijft ook dit jaar onderwerp van gesprek. Ook in 2026 besteden we met het traject 'Binnen investeren om buiten beter te floreren' extra aandacht aan de aansturing en de mensen in de organisatie. We gaan steeds meer de samenwerking met onze partners in de wijken opzoeken om tot een fijne leefomgeving te komen. Begin 2026 wordt gestart met de visitatie en de RvC kijkt uit naar de resultaten hiervan. In 2026 wordt de nieuwe koers van woCom vastgesteld. Waarbij, naast het bouwen van woningen, meer oog is voor het bouwen van gemeenschappen.

Daarnaast zal de Raad van Commissarissen ook blijvend aandacht besteden aan de grote opgaven waar woCom voor staat: fijn wonen in leefbare buurten, bouwen van gemeenschappen, 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.

2026 start met de tijdelijke uitbreiding van de Raad van Commissarissen naar zes leden. Wij werken met drie commissies "Auditcommissie, Remuneratiecommissie en Commissie Vastgoed". Deze laatste is in 2025 gestart en wordt geëvalueerd in 2026.

Ter afsluiting geven we een compliment aan de organisatie voor de betrokkenheid en mooie resultaten!

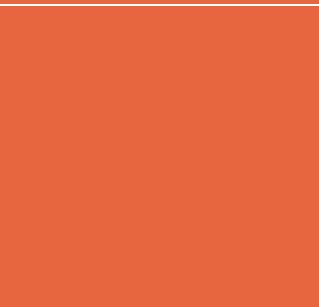
Sebastian Warmoeskerken  
Voorzitter

## JAARREKENING



## DOELEN

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



WOCOM

## 6 JAARREKENING 2025

1.	Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming) .....	52
2.	Functionele winst- en verliesrekening over 2025 .....	54
3.	Kasstroomoverzicht over 2025 (directe methode) .....	55
4.	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	57
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	60
5.1.	Vastgoedbeleggingen.....	60
5.2.	Materiële vaste activa.....	63
5.3.	Financiële vaste activa .....	63
5.4.	Vorraden .....	64
5.5.	Vorderingen .....	65
5.6.	Liquide middelen .....	65
5.7.	Eigen vermogen .....	65
5.8.	Voorzieningen .....	65
5.9.	Langlopende schulden .....	66
5.10.	Kortlopende schulden .....	66
6.	Grondslagen voor de winst- en verliesrekening .....	67
6.1.	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	67
6.2.	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	68
6.3.	Waardeveranderingen.....	68
6.4.	Nettoresultaat overige activiteiten.....	69
6.5.	Overige organisatiekosten .....	69
6.6.	Leefbaarheid .....	69
6.7.	Saldo financiële baten en lasten.....	69
6.8.	Belastingen.....	70
6.9.	Resultaat deelnemingen .....	70
6.10.	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie .....	70
6.11.	Personeelskosten .....	70
6.12.	Pensioenlasten .....	71
6.13.	Overige organisatiekosten (toegerekend) .....	71
6.14.	Toerekening baten en lasten.....	71
7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	72
8.	Toelichting balans .....	73
8.1.	Vastgoedbeleggingen.....	73
8.2.	Materiële vaste activa.....	84
8.3.	Financiële vaste activa .....	84
8.4.	Vorraden .....	86
8.5.	Vorderingen .....	86
8.6.	Liquide middelen .....	87
8.7.	Eigen vermogen .....	88
8.8.	Voorzieningen .....	89
8.9.	Langlopende schulden .....	89

8.10.	Kortlopende schulden .....	92
8.11.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	93
8.12.	Gebeurtenissen na balansdatum .....	94
9.	Toelichting winst- en verliesrekening .....	95
9.1.	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	95
9.2.	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	96
9.3.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	97
9.4.	Nettoresultaat overige activiteiten.....	98
9.5.	Overige organisatiekosten .....	98
9.6.	Leefbaarheid .....	99
9.7.	Saldo financiële baten en lasten .....	99
9.8.	Belastingen.....	100
9.9.	Resultaat deelneming .....	100
9.10.	Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie .....	101
9.11.	Personeelskosten .....	101
9.12.	Overige organisatiekosten (toegerekend) .....	102
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 2025 (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.745.655	1.620.034
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	9.124	9.350
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.106	43.316
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.156	12.015
	<b>1.811.041</b>	<b>1.684.715</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>5.972</b>	<b>2.776</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	231	227
Andere deelnemingen	736	480
Latente belastingvorderingen	2.753	2.465
Leningen u/g	0	0
	<b>3.720</b>	<b>3.172</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.820.733</b>	<b>1.690.663</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	402
Overige voorraden	263	263
	<b>263</b>	<b>665</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	292	265
Overheid	60	5
Belastingen en premies sociale verzekeringen	895	1.571
Overige vorderingen	42	55
Overlopende activa	293	1.014
	<b>1.582</b>	<b>2.910</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>12.598</b>	<b>13.992</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>14.443</b>	<b>17.567</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.835.176</b>	<b>1.708.230</b>

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	31-12-2025	31-12-2024
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	1.144.851	1.050.574
Overige reserves	248.198	160.511
Onverdeeld resultaat	104.937	181.964
	<b>1.497.986</b>	<b>1.393.049</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	8.318	5.591
	<b>8.318</b>	<b>5.591</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid	946	1.090
Leningen kredietinstellingen	230.116	233.205
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.251	40.314
Overige schulden	6.391	6.612
	<b>276.704</b>	<b>281.221</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	285	305
Schulden aan kredietinstellingen	39.089	15.351
Schulden aan leveranciers	4.892	4.356
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.314	1.135
Overige schulden	1.381	1.290
Overlopende passiva	5.207	5.932
	<b>52.168</b>	<b>28.369</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>52.168</b>	<b>28.369</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.835.176</b>	<b>1.708.230</b>

## 2. Functionele winst- en verliesrekening over 2025

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2025	2024
Huuropbrengsten	64.733	60.942
Opbrengsten servicecontracten	1.450	1.544
Lasten servicecontracten	-1.454	-1.579
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.111	-3.804
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.806	-35.472
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.771	-3.463
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>25.041</b>	<b>18.168</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.399	1.458
Toegerekende organisatiekosten	-11	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.456	-1.184
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-68</b>	<b>266</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.831	-2.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.739	177.957
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-12	759
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	541	166
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>94.437</b>	<b>176.052</b>
Opbrengsten overige activiteiten	725	622
Kosten overige activiteiten	-49	-131
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>676</b>	<b>491</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.077</b>	<b>-1.794</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.278</b>	<b>-1.091</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	377	316
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	17	17
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	899	743
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.416	-8.783
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-8.123</b>	<b>-7.707</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>108.608</b>	<b>184.385</b>
Belastingen	-3.394	-2.428
Resultaat deelnemingen	-277	7
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>104.937</b>	<b>181.964</b>

### 3. Kasstroomoverzicht over 2025 (directe methode)

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	2025	2024
<b>1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
Huren	64.685	60.921
Vergoedingen servicecontracten	1.392	1.673
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	722	620
Rente ontvangsten	225	359
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>67.024</b>	<b>63.573</b>
Betalingen aan werknemers	-6.829	-6.582
Onderhoudsuitgaven	-29.240	-30.878
Overige bedrijfsuitgaven	-9.298	-9.511
Rente betalingen	-9.477	-8.748
Sectorspecifieke heffing	-120	-112
Leefbaarheidsuitgaven	-425	-344
Vennootschapsbelasting	-3.005	-61
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-58.394</b>	<b>-56.236</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.630</b>	<b>7.337</b>

Omschrijving	2025	2024
<b>2. (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.934	1.228
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	606	293
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>3.540</b>	<b>1.521</b>
Investeringen nieuwbouw huur	-21.933	-8.272
Investeringen bestaand bezit	-7.385	-9.687
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-739	-10.653
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-543	-286
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	-179
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	-3.111	-195
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-33.711</b>	<b>-29.272</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-30.171</b>	<b>-27.751</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	17	17
Uitgaven verbindingen	-537	-183
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-520</b>	<b>-166</b>
<b>Kasstroomen uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-30.691</b>	<b>-27.917</b>
<b>3. FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Nieuw te borgen leningen	36.000	28.253
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-15.224	-2.578
Aflossingen ongeborgde leningen	-109	-104
<b>Kasstroomen uit financieringsactiviteiten</b>	<b>20.667</b>	<b>25.571</b>
<b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>	<b>-1.394</b>	<b>4.991</b>
<i>Verloop geldmiddelen</i>		
Saldo begin verslagjaar	13.992	9.001
Totaal jaarlijkse kasstromen	-1.394	4.991
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>12.598</b>	<b>13.992</b>

## 4. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2025. 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	
		2025	2024
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	
		2025	2024
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 2025 is geen sprake van stelselwijzigingen.

### **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening van 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### **Presentatiewijzigingen**

In de jaarrekening van 2025 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

### **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 kostprijs-hedge-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 € 900,07 (2024: € 879,66). 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. Investeringsubsidies 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 waarden 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 waardeverminderverslies 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 waarden 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 waarden 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 basiskennmerken 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-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 70% van de maximale huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten 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 waarden marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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.

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 gereede 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 2,790% 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 is van overheidswege gemaximeerd.

#### 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-aftekbare 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 pensioenfonds 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 dekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024 128,8%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,1%. 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 2025 (en 2024) 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	611.470	7.059	618.529
Cumulatieve herwaarderingen	1.026.033	4.125	1.030.158
Cumulatieve waardeveranderingen	-17.469	-1.834	-19.303
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>1.620.034</b>	<b>9.350</b>	<b>1.629.384</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings - bestaande bouw	6.762	2	6.764
Onrendabele top bestaande bouw	0	0	0
Investerings - oplevering nieuwbouw	24.139	0	24.139
Onrendabele top / herwaardering nieuwbouw	518	0	518
Desinvesteringen	-2.275	-814	-3.089
Aankopen	325	0	325
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	96.152	586	96.738
<b>Totaal mutaties</b>	<b>125.621</b>	<b>-226</b>	<b>123.395</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	642.140	5.374	647.514
Cumulatieve herwaarderingen	1.120.631	4.695	1.125.326
Cumulatieve waardeveranderingen	-17.116	-945	-18.061
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>1.745.655</b>	<b>9.124</b>	<b>1.754.779</b>

#### 1.1.1.1. 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 doorexpluiten (EGW+ MGW)	4,94% - 5,81%
Woongelegenheden obv uitponden (EGW+ MGW)	6,75% - 7,62%
Parkeergelegenheden	8,26% - 8,35%
Disconteringsvoet Full	Percentage
Woongelegenheden (woonwagens)	8,00% - 10,00%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	5,00% - 8,75%
Intramuraal zorgvastgoed	5,50% - 7,75%

### 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	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie (2030 e.v.= 2%)	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Loonstijging (2030 e.v. = 2,5%)	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging (2030 e.v. = 2,5%)	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging (ZO Noord-Brabant) (2024 = 13,70%)	5,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (doorexploiteren)				€ 1.817 - € 2.594	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (doorexploiteren)				€ 1.394 - € 2.681	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (uitponden)				€ 1.025 - € 1.382	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (uitponden)				€ 807 - € 1.557	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Student (kamers, doorexploiteren)				€ 469 - € 1.404	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Woonwagen				€ 1.888 - € 2.512	
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorg (Extramuraal, doorexploiteren)				€ 1.951 - € 2.603	
Achterstallig onderhoud per vhe - alle typen (primo jaar 1)				€ 0 - € 7.702	
Beheerkosten - EGW				€ 569	
Beheerkosten - MGW				€ 558	
Beheerkosten - Student/woonwagen				€ 526	
Beheerkosten - Zorg (Extramuraal)				€ 515	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2024)				Asten: 0,1052%	
				Cranendonck: 0,1068%	
				Heeze-Leende: 0,0928%	
				Helmond: 0,1297%	
				Laarbeek: 0,0971%	
				Someren: 0,1005%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)					0,0700%
Huurstijging boven looninflatie (2026)/prijsinflatie (vanaf 2027) voorgaand jaar bij gereguleerde eenheden		0,43%	0,50%	0,81%	0,74%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar bij middensegment (2030 e.v. +1%)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar bij geliberaliseerde eenheden (2030 e.v. +0%)		1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom					1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (laag en middensegment) en bij verkoop (in maanden)					0 maanden
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)					3 maanden
Mutatiekans bij EGW, MGW, Extramuraal				Minimaal 4,00% bij aanvang en maximaal 50,00%	
Mutatiekans bij doorexploiteren Woonwagen					5,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 676
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)					1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)					11,4% vanaf 01-01-2024 t/m 31-12-2025

In het doorexploiteer-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de midden huurgrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Parameters BOG, MOG en ZOG	2026	2027	2028	2029
<b>Basis</b>				
Instandhoudingsonderhoud			BOG: € 7,69 per m2 BVO excl. btw MOG: € 9,35 per m2 BVO incl. btw ZOG: € 12,42 per m2 BVO incl. btw	
Mutatieonderhoud – BOG			€ 12,90 per m2 BVO excl. Btw	
Mutatieonderhoud – MOG, ZOG			€ 15,62 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 2024)			Asten: 0,2920% Cranendonck: 0,3094% Heeze-Leende: 0,2051% Helmond: 0,2802% Laarbeek: 0,2641% Someren: 0,1580%	0,1300%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG, MOG (% van de WOZ)				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2024)			Alle gemeenten: 0,3500%	
Contractduur na opzegging (in jaren)				10 jaar
Mutatieleegstand (in maanden)				6 maanden
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)			11,4% vanaf 01-01-2024	
<b>Full</b>				
Markthuurstijging conform prijsinflatie (2030 e.v. = 2%)	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Markthuur			BOG en MOG: € 60 - € 170 per m2 VVO ZOG: € 100 - € 155 per m2 VVO	
Exit yield			BOG en MOG: 5,60% - 10,75% ZOG: 6,25% - 8,50%	
Mutatiekans na expiratie huurcontract				100%

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029
Leegwaardestijging (conform prijsinflatie, 2024 = 3,60%)	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar					€ 71
Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar					€ 239
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar					€ 35
Beheerkosten – garagebox per jaar					€ 49
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ per waardepeildatum 1 januari 2024)					0,2300%
Juridische splitsingskosten per eenheid					€ 676
Technische splitsingskosten per eenheid					€ 0
Verkoopkosten per eenheid					€ 676

Mutatieleegstand (in maanden)	6 maanden
Mutatiekans	4,85% - 6,47%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4% vanaf 01-01-2024

### *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](http://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 62 BOG/MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 5 complexen.
- Markttechnische update van 483 BOG/MOG/ZOG-eenheden, geclusterd in 25 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. Een aantal huurders ontvangen een huurkorting of een huurbevrozing. Dit is in VMS 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)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
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 risicoprofielen van de 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 het handboek 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 2025 bedraagt € 852.941.444.

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

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
Eengezinswoningen	€ 716	€ 1.114
Meergezinswoningen	€ 613	€ 1.081
Studenteneenheid	€ 504	
Extramurale zorg	€ 668	
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 840	€ 841
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.564	€ 3.477
Aantal verhuureenheden met EFG label	139	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 streefhuurpercentage van 70%. Om voldoende betaalbare woningen te behouden wordt gemiddeld een streefhuurpercentage van 61% gerealiseerd.

WoCom hanteert een gematigd huurbeleid en stuurt actief op huursegmenten om voldoende betaalbare woningen te behouden. Van de woningen heeft 74% een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens. 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 assetmanagement.

### Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten over reparatie- en klachtenonderhoud en ook mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de onderhoudsindex.

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. Beoogd wordt om dit eens in de vier jaar te realiseren.

Bij het opstellen van de MJOB houdt stichting woCom rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 31-12-2025.

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 daarom naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt daarom 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 doorexplotatie. In de beleidswaarde wordt voor deze complexen aangesloten bij eerder opgenomen bedragen of van het onderhoudsniveau van een referentie complex.
- 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 als de gegevens bij het opstellen van de MJOB nog niet beschikbaar waren.
- Nieuwbouw, aankoop en verkoop vanaf 2026 is buiten beschouwing gelaten.

De MJOP bevat voor alle complexen (m.u.v. sloop) een minimale horizon t/m 2050: voor de jaren 2026 t/m 2050 is het MJOP op complexniveau opgesteld. Voor de jaren daarna (2051 t/m 2085) wordt gerekend met een onderhoudsnorm. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen. Voor woningen gebouwd na 2018 (gasloos) wordt vanwege andere installaties ook een aparte norm berekend. De norm wordt bepaald vanuit het onderhoud aan de woningen die wel een volledige onderhoudscyclus van 60 jaar in de MJOP hebben. Dit zijn de woningen vanaf 1985.

#### **1.1.1.2. EFG-labels**

Stichting woCom heeft nog 139 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

#### **1.1.1.3. Achterstallig onderhoud**

In de marktwaarde is voor € 1.658 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.

#### **1.1.1.4. Beheerlasten**

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2030.

#### **1.1.1.5. Sensitiviteitsanalyse**

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Om 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 2025:

Sensitiviteitsanalyse	DAEB	Niet-DAEB
€ 25,- hogere streefhuur	49.113	90
€ 25,- lagere streefhuur	-53.373	-95
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-32.371	-70
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	32.371	70
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-32.371	-70
€ 100,- lagere beheerkostennorm	32.371	70
0,5% hogere mutatiegraad	3.074	83
0,5% lagere mutatiegraad	-1.181	-41
0,5% hogere disconteringsvoet	-81.051	-567
0,5% lagere disconteringsvoet	95.286	653

### Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.125 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 1.030 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 € 902 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit impliceert dat circa 60% 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.

#### **1.1.1.6. 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 8.891 (2024: 8.814) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 251 (2024: 252) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.132 miljoen (2023: € 1.915 miljoen).

Om het woningbezit van woCom te verversen worden huurwoningen verkocht. Er worden in 2026 naar verwachting 31 woningen verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 9,7 miljoen.

### 8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.059	9.841	22.900
Cumulatieve herwaarderingen	12.194	8.223	20.416
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>25.253</b>	<b>18.063</b>	<b>43.316</b>
<b>Mutaties</b>			
Investeringen	0	606	606
Desinvesteringen	-228	-1.505	-1.733
Herclassificatie	0	0	0
Herwaarderingen	-50	-33	-83
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-278</b>	<b>-932</b>	<b>-1.210</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.928	9.654	22.582
Cumulatieve herwaarderingen	12.047	7.478	19.524
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>24.975</b>	<b>17.131</b>	<b>42.106</b>

	2025	2024
<b>DAEB</b>		
Aantal eenheden 1 januari	92	93
Verkopen boekjaar	0	1
Terugkopen boekjaar	-1	-2
Aantal eenheden 31 december	91	92
<b>Niet-DAEB</b>		
Aantal eenheden 1 januari	62	64
Verkopen boekjaar	2	0
Terugkopen boekjaar	-5	-2
Aantal eenheden 31 december	59	62

Tot en met ultimo het verslagjaar zijn in totaal 150 woningen verkocht onder voorwaarden (154 woningen in 2024).

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	27.548
Cumulatieve waardeveranderingen	-15.533
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>12.015</b>
<b>Mutaties</b>	
Investerings	23.987
Investerings - opleveringen nieuwbouw	-24.657
Overboeking uit exploitatie	1.632
Waardeveranderingen	1.179
<b>Totaal mutaties</b>	<b>2.141</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	28.510
Cumulatieve waardeveranderingen	-14.355
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>14.156</b>

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 674.000 aan bouwrente geactiveerd (2024: € 384.000).

## 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	8.097
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.321
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>2.776</b>
<b>Mutaties</b>	
Investerings	3.421
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-225
<b>Totaal mutaties</b>	<b>3.196</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.464
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.492
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>5.972</b>

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

	2025	2024
Stand per 1 januari	227	219
Resultaat verslagjaar	4	7
Kapitaal (terug)storting	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>231</b>	<b>227</b>

Betreft	Aandeel	Vestigingsplaats	Resultaat 2025	Eigen vermogen 31-12-2025
woCom Holding B.V.	100%	Someren	4	231

### 8.3.2 Andere deelnemingen

	2025	2024
Deelneming Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V.		
Stand begin verslagjaar	480	297
Kapitaalstorting(en)	537	183
Resultaat deelneming	-281	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>736</b>	<b>480</b>

### 8.3.3 Latente belastingvorderingen

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

	2025	2024
Saldo begin verslagjaar	2.465	2.675
Afloop	-80	-81
Verkopen	0	0
Overige mutaties	368	-129
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>2.753</b>	<b>2.465</b>

Specificatie belastinglatentie:

Waardering	Bedrijfs- economisch	Fiscaal	Verskil	Latentie
Leningen o/g	-270.296	-272.997	2.702	539
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	-4.689	4.689	1.069
Embedded derivaat	6.612	0	6.612	1.145
	<b>-263.684</b>	<b>-277.686</b>	<b>14.002</b>	<b>2.753</b>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 350 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3.612 (2024: € 3.582).

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.

Het afschrijvingspotentieel is slechts een beperkt deel van het totale waarderingsverschil tussen fiscale (€ 1.156,8 miljoen) en commerciële boekwaarde (€ 1.754,8 miljoen) van € 598,0 miljoen. Buiten het afschrijvingspotentieel wordt dit waardeverschil niet gerealiseerd en is hiervoor geen latentie gevormd.

### 8.3.4 Leningen u/g

	2025	2024
Woonwagens en Standplaatsen beheer B.V. te Helmond	164	174
Af: Voorziening 'woonwagens en standplaatsen'	-164	-174
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De lening aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer 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 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

	2025	2024
Teruggekochte koopgarantwoningen	0	402
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>402</b>

In 2025 zijn 5 koopgarantwoningen teruggekocht. Daarvan is 1 woningen in 2025 in exploitatie genomen voor verhuur. Van de andere woningen zijn er 2 door woCom in 2025 onder koopgarant verkocht. De overige 3 zijn definitief verkocht.

### 8.4.2 Overige voorraden

	2025	2024
Grondposities	263	263
<b>Totaal</b>	<b>263</b>	<b>263</b>

## 8.5. Vorderingen

### 8.5.1 Huurdebiteuren

	2025	2024
Huurachterstand en overige vorderingen	819	670
Af: voorziening 'dubieuze debiteuren'	-527	-405
<b>Totaal</b>	<b>292</b>	<b>265</b>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 1,27% van de netto jaar huur (eind 2024: 1,10%).

De voorziening 'dubieuze debiteuren' geeft onderstaand verloop:	2025	2024
Saldo begin verslagjaar	405	524
Dotatie ten laste van de exploitatie	238	93
Geïnd op afgeboekte posten	17	34
Afgeboekte oninbare posten	-133	-245
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>527</b>	<b>405</b>

### 8.5.2 Overheid

	2025	2024
Asten	0	0
Cranendonck	0	0
Heeze-Leende	22	0
Helmond	32	0
Laarbeek	6	0
Someren	0	5
<b>Totaal</b>	<b>60</b>	<b>5</b>

### 8.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2025	2024
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 8.5.4 Belastingen en sociale premies verzekeringen

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	895	1.571
<b>Totaal</b>	<b>895</b>	<b>1.571</b>

### 8.5.5 Overige vorderingen

	2025	2024
Diversen	42	55
<b>Totaal</b>	<b>42</b>	<b>55</b>

### 8.5.6 Overlopende activa

	2025	2024
Verzekering	0	154
Vooruitbetaalde kosten	198	127
Licentievergoedingen	94	114
Minderwerk projecten (credit-nota's)	0	303
Jaarafrekeningen elektra en gas	0	308
Overige	1	8
<b>Totaal</b>	<b>293</b>	<b>1.014</b>

## 8.6. Liquide middelen

	2025	2024
Kas	1	0
BNG	12.594	13.967
Rabobank	3	25
<b>Totaal</b>	<b>12.598</b>	<b>13.992</b>

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 2024	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
<b>Boekwaarde per 31 december 2024</b>	<b>1.030.158</b>	<b>20.416</b>	<b>1.050.574</b>
Realisatie uit hoofde van verkoop	-440	-809	-1.249
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.280	0	-1.280
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	114.157	0	114.157
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-17.268	-83	-17.351
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.125.327</b>	<b>19.524</b>	<b>1.144.851</b>

### 8.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	160.511	317.555
Winstverdeling vorig boekjaar	181.964	12.588
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-94.277	-169.632
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>248.198</b>	<b>160.511</b>

### 8.7.3 Onverdeeld resultaat

Het verloop van de resultaat boekjaar is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	181.964	12.588
Resultaatverdeling	-181.964	-12.588
Resultaat boekjaar	104.937	181.964
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>104.937</b>	<b>181.964</b>

## 8.8. Voorzieningen

### 8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2025	2024
Saldo begin verslagjaar	5.591	10.980
Dotaties	8.813	3.898
Vrijval	-65	0
Onttrekkingen	-2.380	-6.913
Waardemutatie	-3.641	-2.374
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>8.318</b>	<b>5.591</b>

De voorziening betreft voor € 0,6 miljoen langlopend.

## 8.9. Langlopende schulden

### 8.9.1 Leningen overheid

	2025	2024
Totaal leningen begin verslagjaar	1.229	1.362
Aflossingen huidig verslagjaar	-139	-133
Subtotaal schuldrestant leningen	1.090	1.229
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-144	-139
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>946</b>	<b>1.090</b>

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2025, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 1,2 miljoen (2024: € 1,3 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

	2025	2024
Totaal leningen begin verslagjaar	248.556	222.982
Amortisatie huidig verslagjaar	-157	-96
Nieuwe leningen	36.000	28.253
Aflossingen huidig verslagjaar	-15.194	-2.549
Agio/disagio taakoverdrachten	0	-34
Subtotaal schuldrestant leningen	269.205	248.556
Amortisatie agio komend verslagjaar	-92	-157
Aflossingsverplichting komend verslagjaar	-38.997	-15.194
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>230.116</b>	<b>233.205</b>

Eind 2025 heeft woCom € 7,5 miljoen (2024: € 1,5 miljoen) opgenomen op haar rollover van € 7,5 miljoen. De looptijd is nog 5 jaar en de rente bedraagt 1 maands-euribor met een opslag van 26 basispunten.

De marktwaarde van de opgenomen geldleningen per 31 december 2025, inclusief de aflossingsverplichting komend verslagjaar, bedraagt € 297,7 miljoen (2024: € 306,7 miljoen). Bij het contant maken van de toekomstige aflossingsverplichtingen is uitgegaan van actuele rentetarieven afkomstig van Ortec Finance Scenarioset Q1-2026.

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 2025 € 0,8 miljoen, ultimo 2024 € 0,9 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 2025 is 3,76% (2024: 3,94%).

De gemiddelde rentevoet van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is 3,80% (2024: 3,92%).

#### *Gemiddelde restant looptijd*

De gemiddelde restant looptijd van de lopende leningen ultimo 2025 is 19 jaar (2024: 21 jaar).

#### *Rente- en kasstroomrisico*

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Agio Vestialening	3.654	Agio Vestialening	3.654	Agio/Disagio	3.654
Roll over	7.500	Van 1 tot 3 maanden	7.500		
0% - 1%	20.306	Van 6 maanden tot 1 jaar	0	< 1 jaar kortlopend)	0
1% - 2%	692	Van 1 tot 5 jaar	18.500	van 1 tot 5 jaar	25.976
2% - 3%	45.283	Van 5 tot 10 jaar	657	van 5 tot 10 jaar	28.677
3% - 4%	18.814	> 10 jaar	0	van 10 tot 15 jaar	18.332
4% - 5%	132.697			van 15 tot 20 jaar	9.723
5% - 6%	2.116	Geen	200.751	> 20 jaar	144.700
	<b>231.062</b>		<b>231.062</b>		<b>231.062</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 39.233 zijn niet begrepen in de tabel genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de periode 2026-2030 vervallen onderstaande geldleningen:

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld rente%	Schuldrestant 31-12-2025
2026	4	3,89	37.200
2027	0		0
2028	0		0
2029	0		0
2030	2	2,42	17.500
<b>Totaal</b>	<b>6</b>		<b>54.700</b>

### 8.9.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2025	2024
Saldo begin verslagjaar	40.314	36.613
Verkochte woningen in verslagjaar	0	0
Subtotaal	40.314	36.613
Afname terugkoopverplichting	-992	-697
Waardeveranderingen	-71	4.398
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>39.251</b>	<b>40.314</b>

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting met betrekking tot de woningen welke zijn verkocht onder voorwaarden koopgarant. Dit betreft in totaal 150 woningen, waarvan 91 huurwoningen uit het bestaand bezit en 59 nieuwbouwwoningen.

#### *Koopgarant*

In 2025 zijn 5 woningen teruggekocht (in 2024: 2 woningen) en voor 1 woning is de kortingsregeling afgekocht door de zittende bewoner (in 2024: 2 woningen). WoCom en de verkoper delen bij terugkoop gezamenlijk in de waardeontwikkeling. Er zijn 2 van die woningen met koopgarantcondities verkocht.

### 8.9.4 Overige schulden

	2025	2024
Saldo begin verslagjaar	6.832	7.052
Amortisatie	-220	-220
Subtotaal schuldrestant leningen	6.612	6.832
Amortisatie komend verslagjaar	-220	-220
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>6.391</b>	<b>6.612</b>

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

	2025	2024
Aflossingsverplichting komend boekjaar	144	139
Overig	141	166
<b>Totaal</b>	<b>285</b>	<b>305</b>

### 8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2025	2024
Aflossingsverplichting komend boekjaar	38.997	15.194
Amortisatie Agio komend boekjaar	92	157
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>39.089</b>	<b>15.351</b>

### 8.10.3 Schulden aan leveranciers

	2025	2024
<b>Totaal</b>	<b>4.892</b>	<b>4.356</b>

### 8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Omzetbelasting	1.025	900
Loonheffing	289	235
<b>Totaal</b>	<b>1.314</b>	<b>1.135</b>

### 8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

	2025	2024
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 8.10.6 Overige schulden

	2025	2024
Vooruit ontvangen huurbetalingen	426	441
Te verrekenen servicekosten	117	179
Amortisatie komend verslagjaar	220	220
Verlofrechten personeel	344	313
Waarborgsommen	2	2
Accountantskosten	110	102
Fiscaal advies	24	5
VvE	122	0
Overig advies	17	28
<b>Totaal</b>	<b>1.381</b>	<b>1.290</b>

### 8.10.7 Overlopende passiva

	2025	2024
Transitorische rente geldleningen	4.172	4.233
Overige posten	1.035	1.699
<b>Totaal</b>	<b>5.207</b>	<b>5.932</b>

## 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 2025. 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 renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting woCom risico's over de marktwaarde. 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 2025 bestaat er een aangegane verplichting van projecten in uitvoering voor een bedrag van € 23,8 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 2025 een bedrag van € 232.000 (2024: € 224.000). 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 € 1.000 (2024: € 25.000). Deze verplichting vervalt binnen 1 jaar. De resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 0,2 jaar.

## **8.12. Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben geen relevante gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

## 9. Toelichting winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000

### 9.1. Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 9.1.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	64.631	60.744
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	445	426
Subtotaal huren	65.076	61.170
Huurderving wegens leegstand	-594	-607
Huurderving wegens incassokorting	-23	-24
Resultaat oninbare vorderingen	-233	-91
<b>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>64.225</b>	<b>60.449</b>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	201	190
Overige onroerende zaken niet zijnde woningen	334	322
Subtotaal huren	535	513
Huurderving wegens leegstand	-23	-18
Resultaat oninbare vorderingen	-3	-2
<b>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>508</b>	<b>493</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>64.733</b>	<b>60.942</b>

De huuropbrengsten zijn als volgt naar gemeenten verdeeld:

	2025	2024
Asten	2.765	2.719
Cranendonck	10.387	9.867
Heeze-Leende	7.995	7.618
Helmond	14.798	14.042
Laarbeek	16.132	14.870
Someren	12.658	11.826
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>64.733</b>	<b>60.942</b>

#### 9.1.2 Vergoedingen servicecontracten

	2025	2024
Ontvangen vergoedingen servicekosten	1.589	1.756
Vergoedingsderving	-16	-35
Te verrekenen servicekosten	-123	-177
<b>Totaal vergoedingen servicecontracten</b>	<b>1.450</b>	<b>1.544</b>

### 9.1.3 Lasten servicecontracten

	2025	2024
<b>Totaal</b>	<b>-1.454</b>	<b>-1.579</b>

### 9.1.4 Overheidsbijdragen

	2025	2024
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9.1.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Woonbemiddelingskosten	-319	-213
PR & Communicatie	-35	-44
Kosten extern beheer	-119	-122
Diversen	-1	1
Toegerekende personeelskosten	-2.774	-2.477
Toegerekende overige organisatiekosten	-775	-863
Toegerekende afschrijvingen	-87	-86
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-4.111</b>	<b>-3.804</b>

### 9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Onderhoudslasten (cyclisch)	-24.606	-28.086
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-4.075	-4.191
Toegerekende personeelskosten	-2.225	-2.091
Toegerekende overige organisatiekosten	-835	-1.042
Toegerekende afschrijvingen	-66	-62
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>-31.806</b>	<b>-35.472</b>

### 9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Onroerendezaakbelasting	-3.323	-2.975
Verzekeringen	-284	-280
Diverse bedrijfslasten	-164	-208
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-3.771</b>	<b>-3.463</b>

## 9.2. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
<b>DAEB-vastgoed</b>		
Opbrengst verkopen	756	1.084
Af boekwaarde	-643	-844
Af: direct toerekenbare kosten	-26	-11
Toegerekende personeelskosten	-9	-6
Toegerekende overige organisatiekosten	-2	-2
Toegerekende afschrijvingen	0	0
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>76</i>	<i>221</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-16	-28
<b>Subtotaal verkoop DAEB-vastgoed</b>	<b>60</b>	<b>193</b>

<b>Niet-DAEB-vastgoed</b>		
Opbrengst verkopen	2.826	461
Af boekwaarde	-2.813	-340
Af: direct toerekenbare kosten	-22	-11
Af: Toegerekende personeelskosten	0	0
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	<i>-9</i>	<i>110</i>
Gerealiseerde waardeverandering als gevolg van terugkoop	-119	-37
<b>Subtotaal verkoop niet-DAEB-vastgoed</b>	<b>-128</b>	<b>73</b>
<b>Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-68</b>	<b>266</b>

### 9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Mutatie in de voorziening (dotaties/vrijval)	-5.107	-1.523
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	252	275
Toegerekende personeelskosten projectontwikkeling	-1.385	-1.255
Toegerekende overige organisatiekosten	-222	-245
Toegerekende afschrijvingen	-28	-31
Herwaardering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.659	-51
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.831</b>	<b>-2.830</b>

#### 9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	114.309	177.948
Afname marktwaarde	-18.156	-892
<b>Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed</b>	<b>96.152</b>	<b>177.056</b>
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	621	965
Afname marktwaarde	-34	-64
<b>Subtotaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed</b>	<b>586</b>	<b>901</b>
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>96.739</b>	<b>177.957</b>

### 9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov

	2025	2024
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-50	3.062
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	42	-2.594
<b>Subtotaal DAEB</b>	<b>-8</b>	<b>468</b>
Niet-DAEB		
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-33	2.095
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden	29	-1.804
<b>Subtotaal Niet-DAEB</b>	<b>-4</b>	<b>292</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov</b>	<b>-12</b>	<b>759</b>

### 9.3.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2025	2024
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	541	166
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b>541</b>	<b>166</b>

## 9.4. Nettoresultaat overige activiteiten

### 9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2025	2024
Vergoeding zendmasten	21	20
Vergoeding zonnepanelen	653	557
Vergoeding zonneschermen	35	35
Overige vergoedingen	16	10
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>725</b>	<b>622</b>

### 9.4.2 Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Aanloopkosten (acquisitie en haalbaarheid)	-49	-131
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>-49</b>	<b>-131</b>

## 9.5. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Obligoheffing	-68	-67
Toezichtkosten	-87	-85
Controle- en advieskosten	-183	-177
Bijdrageheffing Aw	-53	-46
Toegerekende personeelskosten	-1.226	-1.179
Toegerekende overige organisatiekosten	-437	-220
Toegerekende afschrijvingen	-23	-20
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-2.077</b>	<b>-1.794</b>

## 9.6. Leefbaarheid

	2025	2024
Directe kosten leefbaarheid	-417	-372
Toegerekende personeelskosten	-656	-535
Toegerekende overige organisatiekosten	-184	-166
Toegerekende afschrijvingen	-21	-18
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>-1.278</b>	<b>-1.091</b>

## 9.7. Saldo financiële baten en lasten

### 9.7.1 Waardeveranderingen van FVA en van verplichtingen

	2025	2024
Amortisatie embedded derivaat	220	220
Amortisatie agio Vestia lening	97	96
Amortisatie agio lening taakoverdracht	60	
<b>Totaal waardeveranderingen van FVA en verplichtingen</b>	<b>377</b>	<b>316</b>

### 9.7.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de FVA behoren

	2025	2024
<b>Rente op financiële vaste activa</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

### 9.7.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Rente geactiveerd op projecten	674	384
Rente banken	224	357
Rente op overige vorderingen	1	2
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>899</b>	<b>743</b>

### 9.7.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente leningen kredietinstellingen	-9.327	-8.694
Rente leningen overheid	-48	-54
Borgstellingsvergoeding	-23	-17
Bereidstellingsprovisie	-19	-18
Rente belastingdienst	1	0
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-9.416</b>	<b>-8.783</b>

## 9.8. Belastingen

	2025	2024
<i>Acute belastingen(lasten)</i>		
Vennootschapsbelasting 2025	-3.684	0
Vennootschapsbelasting 2024	2	-2.319
Vennootschapsbelasting 2023	0	99
Vennootschapsbelasting 2022	0	2
Subtotaal acute belastingen	-3.682	-2.219
<i>Latente vennootschapsbelasting (baten)</i>		
Mutatie belastinglatentie	288	-209
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-3.394</b>	<b>-2.429</b>

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Toekomstige fiscale winsten kunnen niet meer verrekend worden (2024 € 0,0 miljoen). De effectieve belastingdruk bedraagt 43,0% (2024: 1,3%) en kan op hoofdlijnen als volgt gespecificeerd worden:

	2025	2024
Commercieel resultaat	104.937	184.393
Bij Vennootschapsbelasting	3.394	2.429
<i>Commercieel resultaat voor belastingen</i>	<i>108.331</i>	<i>184.392</i>
opbrengst woningverkopen	70	-286
geactiveerde productie eigen bedrijf	107	80
afschrijvingen	-1.179	-929
overige waardeveranderingen materiële vaste activa	5.155	1.575
niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-563	-178.881
lasten onderhoud	-1.355	-2.562
waardeveranderingen financiële vaste activa	-220	-220
rentelasten en soortgelijke kosten	-404	-404
<b><i>correcties fiscale winst</i></b>	<b><i>1.891</i></b>	<b><i>-181.628</i></b>
beperkt aftrekbare gemengde kosten	21	18
boetes	0	0
investeringsaftrek	0	-10
niet-aftrekbare rente (ATAD)	4.535	6.271
<b><i>extracomptabele correcties</i></b>	<b><i>4.556</i></b>	<b><i>6.279</i></b>
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>14.331</b>	<b>9.043</b>
<b>ACUTE VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>	<b>3.684</b>	<b>2.319</b>

## 9.9. Resultaat deelneming

	2025	2024
Resultaat in deelneming woCom Holding BV	4	7
Resultaat Woonwagen en Standplaatsen Beheer BV	-281	0
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-277</b>	<b>7</b>

## 9.10. Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2025	2024
<b>Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie</b>	<b>-225</b>	<b>-217</b>
<b>Toegerekend aan:</b>		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-87	-86
Onderhoudsactiviteiten	-66	-62
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	0	0
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-28	-31
Overige organisatiekosten	-23	-20
Leefbaarheid	-21	-18
<b>Totaal</b>	<b>-225</b>	<b>-217</b>

## 9.11. Personeelskosten

	2025	2024
Lonen en salarissen	-5.393	-5.082
Sociale lasten	-949	-890
Pensioenlasten	-682	-592
Overige personeelskosten	-1.252	-979
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>-8.276</b>	<b>-7.543</b>
<b>Toegerekend aan:</b>		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-2.774	-2.477
Onderhoudsactiviteiten	-2.225	-2.091
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	-9	-6
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-1.385	-1.255
Overige organisatiekosten	-1.227	-1.179
Leefbaarheid	-656	-535
<b>Totaal</b>	<b>-8.276</b>	<b>-7.543</b>

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg:

	2025	2024
Afdeling Directie	5,0	3,1
Afdeling Wonen	28,4	27,7
Afdeling Vastgoed	24,6	25,0
Afdeling Bedrijfsvoering	22,0	21,6
<b>Totaal</b>	<b>80,0</b>	<b>77,4</b>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## 9.12. Overige organisatiekosten (toegerekend)

	2025	2024
Automatiseringskosten	-1.030	-1.025
Controle- en advieskosten	-583	-705
Huisvestingskosten	-310	-337
Overige algemene kosten	-413	-366
PR & Communicatie	-50	-37
Contributie landelijke federatie	-69	-68
<b>Totaal indirecte organisatiekosten</b>	<b>-2.455</b>	<b>-2.538</b>
<b>Toegerekend aan:</b>		
Verhuur- en beheeractiviteiten	-775	-863
Onderhoudsactiviteiten	-835	-1.042
Verkoop van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop van onroerende goederen	-2	-2
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-222	-245
Overige organisatiekosten	-437	-220
Leefbaarheid	-184	-166
	<b>-2.455</b>	<b>-2.538</b>

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:

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	166	162
Andere controleopdrachten	17	16
Adviesdiensten of fiscaal terrein	0	0
Overige niet-controlewerkzaamheden	0	0
<b>Totaal</b>	<b>183</b>	<b>178</b>

## 9.13. Bestemming van het resultaat

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 104.937 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10 juni 2025. 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	2025	2024
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	20	20
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	10	11
Parkeereenheden in exploitatie	221	221
<b>Totaal</b>	<b>251</b>	<b>252</b>

Eenheden woningen verkocht onder voorwaarden 59 62  
 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 31.12.2025	Niet-DAEB 31.12.2025	Eliminatie	Totaal 31.12.2025
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.745.655	0		1.745.655
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	9.124		9.124
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.975	17.131		42.106
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.156	0		14.156
	<b>1.784.786</b>	<b>26.255</b>	<b>0</b>	<b>1.811.041</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>5.972</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.972</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	24.718	231	-24.718	231
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	10.700	-10.700	0
Andere deelnemingen	0	736		736
Latente belastingvorderingen	2.747	6		2.753
Leningen u/g	0	0		0
	<b>27.465</b>	<b>11.673</b>	<b>-35.418</b>	<b>3.720</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.818.223</b>	<b>37.928</b>	<b>-35.418</b>	<b>1.820.733</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0		0
Overige voorraden	35	228		263
	<b>35</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>263</b>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	279	13		292
Overheid	60	0		60
Belastingen en premies sociale verzekeringen	895	0		895
Overige vorderingen	42	0		42
Overlopende activa	292	1		293
	<b>1.568</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>1.582</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>9.876</b>	<b>2.722</b>	<b>0</b>	<b>12.598</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>11.479</b>	<b>2.964</b>	<b>0</b>	<b>14.443</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.829.702</b>	<b>40.892</b>	<b>-35.418</b>	<b>1.835.176</b>

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 31.12.2025	Niet-DAEB 31.12.2025	Eliminatie	Totaal 31.12.2025
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	1.144.851	12.173	-12.173	1.144.851
Overige reserves	248.198	11.407	-11.407	248.198
Onverdeeld resultaat	104.937	1.138	-1.138	104.937
	<b>1.497.986</b>	<b>24.178</b>	<b>-24.718</b>	<b>1.497.986</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.318	0		8.318
	<b>8.318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.318</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Leningen overheid	946	0		946
Leningen kredietinstellingen	230.116	0		230.116
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.700	0	-10.700	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.151	16.100		39.251
Overige schulden	6.391	0		6.391
	<b>271.304</b>	<b>16.100</b>	<b>-10.700</b>	<b>276.704</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	285	0		285
Schulden aan kredietinstellingen	39.089	0		39.089
Schulden aan leveranciers	4.892	0		4.892
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.314	0		1.314
Overige schulden	1.307	74		1.381
Overlopende passiva	5.207	0		5.207
	<b>52.094</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>52.168</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>52.094</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>52.168</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.829.702</b>	<b>40.892</b>	<b>-35.418</b>	<b>1.835.176</b>

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	DAEB 31.12.2024	Niet-DAEB 31.12.2024	Eliminatie	Totaal 31.12.2024
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
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
	<b>1.657.302</b>	<b>27.413</b>	<b>0</b>	<b>1.684.715</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>2.776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.776</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
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
	<b>26.039</b>	<b>11.414</b>	<b>-34.280</b>	<b>3.172</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.686.117</b>	<b>38.827</b>	<b>-34.280</b>	<b>1.690.663</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	402		402
Overige voorraden	35	228		263
	<b>35</b>	<b>630</b>	<b>0</b>	<b>665</b>
<b>Vorderingen</b>				
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
	<b>2.896</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>2.910</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>12.942</b>	<b>1.050</b>	<b>0</b>	<b>13.992</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>15.873</b>	<b>1.693</b>	<b>0</b>	<b>17.567</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.701.990</b>	<b>40.520</b>	<b>-34.280</b>	<b>1.708.230</b>

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 31.12.2024	Niet-DAEB 31.12.2024	Eliminatie	Totaal 31.12.2024
<b>Eigen vermogen</b>				
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
	<b>1.393.049</b>	<b>23.580</b>	<b>-23.580</b>	<b>1.393.049</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	5.591	0		5.591
	<b>5.591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.591</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
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
	<b>275.013</b>	<b>16.908</b>	<b>-10.700</b>	<b>281.221</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
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
	<b>28.337</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>28.369</b>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>28.337</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>28.369</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.701.990</b>	<b>40.520</b>	<b>-34.280</b>	<b>1.708.230</b>

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

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	Eliminatie	Totaal 2025
Huuropbrengsten	64.225	508		64.733
Opbrengsten servicecontracten	1.440	10		1.450
Lasten servicecontracten	-1.444	-10		-1.454
Overheidsbijdragen	0	0		0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.055	-56		-4.111
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.646	-160		-31.806
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.743	-28		-3.771
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>24.777</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>25.041</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	714	2.685		3.399
Toegerekende organisatiekosten	-11	0		-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-643	-2.813		-3.456
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>60</b>	<b>-128</b>	<b>0</b>	<b>-68</b>
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-2.828	-3		-2.831
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.152	587		96.739
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-7	-5		-12
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	74	467		541
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>93.391</b>	<b>1.046</b>	<b>0</b>	<b>94.437</b>
Opbrengsten overige activiteiten	724	1		725
Kosten overige activiteiten	-49	0		-49
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>675</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>676</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.041</b>	<b>-36</b>		<b>-2.077</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.267</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>-1.278</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	377	0		377
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	17	0	17
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	899	262	-262	899
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.678	0	262	-9.416
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-8.402</b>	<b>279</b>	<b>0</b>	<b>-8.123</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>107.193</b>	<b>1.415</b>	<b>0</b>	<b>108.608</b>
Belastingen	-3.394	0		-3.394
Resultaat deelnemingen	0	-277		-277
Resultaat niet-daeb tak	1.138	0	-1.138	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>104.937</b>	<b>1.138</b>	<b>-1.138</b>	<b>104.937</b>

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
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>17.883</b>	<b>285</b>	<b>0</b>	<b>18.168</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.045	413		1.458
Toegerekende organisatiekosten	-8	0		-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-844	-340		-1.184
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>193</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>266</b>
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
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>177.741</b>	<b>1.311</b>	<b>0</b>	<b>176.052</b>
Opbrengsten overige activiteiten	621	1		622
Kosten overige activiteiten	-131	0		-131
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>490</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>491</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.762</b>	<b>-32</b>		<b>-1.794</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.082</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>-1.091</b>
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
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	743	378	-378	743
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.161	0	378	-8.783
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-8.102</b>	<b>395</b>	<b>0</b>	<b>-7.707</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>182.361</b>	<b>2.024</b>	<b>0</b>	<b>184.385</b>
Belastingen	-2.429	1		-2.428
Resultaat deelnemingen	0	7		7
Resultaat niet-daeb tak	2.032	0	-2.032	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>181.964</b>	<b>2.032</b>	<b>-2.032</b>	<b>181.964</b>

## 10.5. Kasstroomoverzicht enkelvoudig DAEB en niet-DAEB

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	Eliminatie	Totaal 2025
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huren	64.184	501		64.685
Vergoedingen servicecontracten	1.337	55		1.392
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	721	1		722
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	225	262	-262	225
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>66.467</b>	<b>819</b>	<b>-262</b>	<b>67.024</b>
Personeelsuitgaven	-6.747	-82		-6.829
Onderhoudsuitgaven	-29.110	-130		-29.240
Overige bedrijfsuitgaven	-9.218	-80		-9.298
Rente betalingen (exclusief interne lening)	-9.739	0	262	-9.477
Sectorspecifieke heffing	-120	0		-120
Leefbaarheidsuitgaven	-421	-4		-425
Vennootschapsbelasting	-3.005	0		-3.005
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-58.360</b>	<b>-296</b>	<b>262</b>	<b>-58.394</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.107</b>	<b>523</b>	<b>0</b>	<b>8.630</b>

Omschrijving	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	Eliminatie	Totaal 2025
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	736	2.198		2.934
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	606		606
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Verkoopontvangsten grond	0	0		0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0		0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>736</b>	<b>2.804</b>	<b>0</b>	<b>3.540</b>
Investerings uitgaven nieuwbouw huur	-21.933	0		-21.933
Investerings uitgaven bestaand bezit	-7.382	-3		-7.385
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-150	-589		-739
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-543		-543
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0
Aankoop grond	0	0		0
Investerings uitgaven overig	-3.111	0		-3.111
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-32.576</b>	<b>-1.135</b>	<b>0</b>	<b>-33.711</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-31.840</b>	<b>1.669</b>	<b>0</b>	<b>-30.171</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>				
Ontvangsten verbindingen	0	0		0
Ontvangen aflossing interne lening	0	17		17
Ontvangsten overig	0	-537		-537
Uitgaven verbindingen	0	0		0
Uitgaven overig	0	0		0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>-520</b>	<b>0</b>	<b>-520</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-31.840</b>	<b>1.149</b>	<b>0</b>	<b>-30.691</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>				
Nieuw te borgen leningen	36.000	0		36.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0		0
Aflossingen geborgde leningen	-15.224	0		-15.244
Aflossingen ongeborgde leningen	-109	0		-109
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>20.667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.667</b>
<b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>	<b>-3.066</b>	<b>1.672</b>	<b>0</b>	<b>-1.394</b>
<i>Verloop geldmiddelen</i>				
Saldo begin verslagjaar	12.942	1.050		13.992
Totaal jaarlijkse kasstromen	-3.066	1.672		-1.394
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>9.876</b>	<b>2.722</b>	<b>0</b>	<b>12.598</b>

Bedragen x € 1.000

Omschrijving	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	Eliminatie	Totaal 2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Huren	60.432	489		60.921
Vergoedingen servicecontracten	1.629	44		1.673
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	619	1		620
Rente ontvangsten (exclusief interne lening)	359	378	-378	359
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>63.039</b>	<b>912</b>	<b>-378</b>	<b>63.573</b>
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
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-56.341</b>	<b>-273</b>	<b>378</b>	<b>-56.236</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.698</b>	<b>639</b>	<b>0</b>	<b>7.337</b>

Omschrijving	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	Eliminatie	Totaal 2024
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa</b>				
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
<b>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>1.071</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>1.521</b>
Investerings nieuwbouw huur	-8.272	0		-8.272
Investerings 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
Investerings overig	-195	0		-195
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-28.980</b>	<b>-292</b>	<b>0</b>	<b>-29.272</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-27.909</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>-27.751</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>				
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
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>-166</b>	<b>0</b>	<b>-166</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-27.909</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	<b>-27.917</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>				
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
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>25.571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.571</b>
<b>Totaal jaarlijkse kasstroom</b>	<b>4.360</b>	<b>631</b>	<b>0</b>	<b>4.991</b>
<i>Verloop geldmiddelen</i>				
Saldo begin verslagjaar	8.582	419		9.001
Totaal jaarlijkse kasstromen	4.360	631		4.991
<b>Saldo einde verslagjaar</b>	<b>12.942</b>	<b>1.050</b>	<b>0</b>	<b>13.992</b>

## 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 2025 € 206.000,- (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse F).

In 2025 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 2025

Bedragen x € 1	De heer M.H. Biemans
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur-Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 172.416
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.473
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 194.889</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 194.889</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

## Gegevens 2024

Bedragen x € 1	De heer M.H. Biemans
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur- Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/02 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 145.222
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.788
<i>Subtotaal</i>	€ 166.010
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 178.484
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 166.010</b>

Tabel 1c: Toezichthoudende topfunctionarissen:

## Gegevens 2025

Bedragen x € 1	De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	Mevrouw G.J.M. Huijbregts	De heer G.J. Deuten
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 22.700	€ 13.200	€ 14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.900	€ 20.600	€ 20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 22.700</b>	<b>€ 13.200</b>	<b>€ 14.400</b>
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 2024

Bedragen x € 1	De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	Mevrouw G.J.M. Huijbregts	De heer G.J. Deuten
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 21.500	€ 13.700	€ 13.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.250	€ 19.500	€ 19.500

### Gegevens 2025

Bedragen x € 1	De heer M.M.J.E. Foppen	De heer K. van Sleeuwen
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 14.400	€ 14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.600	€ 20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 14.400</b>	<b>€ 14.400</b>
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 2024

Bedragen x € 1	De heer M.M.J.E. Foppen	De heer K. van Sleeuwen
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>n.v.t.</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 13.700	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.500	

Tabel 3: Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 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 2025.

## 12. Ondertekening van de jaarrekening

### Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

M.H. Biemans  
Directeur-bestuurder

Someren, 21 april 2026

### Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

S.G.C.F. Warmoeskerken  
Voorzitter

K.J.H.M. van Sleeuwen  
Vicevoorzitter

G.J. Deuten  
Lid

M.M.J.E. Foppen  
Lid

A.A.B.D.M. van den Broek  
Lid

M-J.G. van der Kruis  
Lid

Someren, 21 april 2026

## **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 2025

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
- de winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 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 gezien 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 € 32,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. 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 € 1,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten.

Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 16,3 miljoen en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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 € 1,6 miljoen, afwijkingen qua transactiestromen boven € 61.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 816.000 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 2025 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 (zoals toegelicht in hoofdstuk 2 van het bestuursverslag) 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 het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder bijvoorbeeld de integriteitscode- en klokkenluidersregeling alsook de incidentenregistratie rondom cybersecurity en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij 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 frauderisicofactoren 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 kennisgenomen 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:

<b>Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt</b>	<b>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</b>
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in	Wij hebben:

<p>staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>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'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>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.</p>
<p><b>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</b></p>	<p><b>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</b></p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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</li> </ul>

<p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
---	--

### **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 opbrengsten 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 als gevolg 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 stichting 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 als gevolg 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.

<b>Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie</b>	<b>Onze controleaanpak en observaties</b>
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,8 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting woCom.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting woCom past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 60 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeepaling 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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel</p>

<p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Controle output</b> De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>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 is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.</p>
<p><b>Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie</b></p>	<p><b>Onze controleaanpak en observaties</b></p>
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 61 en 62 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>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</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>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.</p>

beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden 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 heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

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 waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

- ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie 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;
- ▶ 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 81 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.

	<p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2025.</p>
--	--

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

### **Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd**

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.]

### **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 voor het bestuursverslag, het volkhuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

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 en SBR**

### **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 tevens 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 activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd 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 2025, 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, 21 april 2026

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

## WoCom in cijfers

Omschrijving	2025	Daeb	niet-Daeb	2024
<b>Eenheden huurwoningen</b>	<b>8.180</b>	<b>8.160</b>	<b>20</b>	<b>8.102</b>
<b>Eenheden in verzorgingshuizen</b>	<b>511</b>	<b>511</b>	<b>0</b>	<b>511</b>
kamerverhuur	11	11	0	11
standplaatsen	6	6	0	6
standplaatsen met woonwagens	34	34	0	34
<b>Overige wooneenheden</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>51</b>
<b>Subtotaal aantal wooneenheden</b>	<b>8.742</b>	<b>8.722</b>	<b>20</b>	<b>8.664</b>
garages	366	145	221	366
bedrijfsruimten/winkels	10	0	10	11
overig bezit	0	0	0	0
maatschappelijk vastgoed	24	24	0	25
<b>Subtotaal aantal niet-wooneenheden</b>	<b>400</b>	<b>169</b>	<b>231</b>	<b>402</b>
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>9.142</b>	<b>8.891</b>	<b>251</b>	<b>9.066</b>
<b>Specificatie mutaties verhuureenheden</b>				
opgeleverd	91	91	0	10
verkocht	-3	-2	-1	-3
sloop	-13	-13	0	-37
overig	0	0	0	0
herclassificatie (overheveling)	0	0	0	0
aankoop/toevoeging	1	1	0	72
<b>Totaal mutaties verhuureenheden</b>	<b>76</b>	<b>77</b>	<b>-1</b>	<b>42</b>
<b>Woningen verkocht onder voorwaarden</b>	<b>150</b>	<b>91</b>	<b>59</b>	<b>154</b>
<b>Specificatie mutaties verkoop onder voorwaarden</b>				
verkochte woningen vov	2	0	2	1
teruggekochte woningen definitief	-3	0	-3	-2
teruggekochte woningen tbv vov	-2	0	-2	0
teruggekocht in voorraad tbv verkoop	0	0	0	-1
teruggekocht in verhuur genomen woningen	-1	-1	0	-1
<b>Totaal mutaties verkoop onder voorwaarden</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>

## woCom in cijfers (vervolg)

Omschrijving	2025	Daeb	Niet-Daeb	2024
<b>Huurwoningen naar netto-huurklasse</b>				
Goedkope huur:	790	790	0	762
Betaalbare huur:	6.405	6.400	5	6.443
Dure huur:	916	908	8	885
Vrije huur:	69	62	7	12
	<b>8.180</b>	<b>8.160</b>	<b>20</b>	<b>8.102</b>

### Specificatie woongelegenheden naar gemeente

Asten	334	334	0	334
Cranendonck	1.460	1.460	0	1.438
Heeze-Leende	1.044	1.030	14	1.044
Helmond	2.042	2.039	3	2.041
Laarbeek	2.206	2.203	3	2.165
Someren	1.656	1.656	0	1.642
	<b>8.742</b>	<b>8.722</b>	<b>20</b>	<b>8.664</b>

Omschrijving	2025	2024
<b>Het waarborgen van de financiële continuïteit</b>		
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,89	1,80
Loan to Value (LTV op basis van beleidswaarde)	31,7%	32,8%
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	63,9%	62,5%
Dekkingsratio	17,0%	19,3%
Onderpandrisico	17,0%	19,2%
<b>Gemiddelden per VHE (netto vastgoedexploitatie)</b>		
Lasten onderhoud	3.479	3.913
Verhuur- en beheerkosten	450	420
Overige exploitatielasten	412	382
Eigen vermogen	163.858	153.656
Balanswaarde	200.741	188.422
WOZ-waarde	209.527	211.284
<b>Formatieplaatsen einde jaar</b>		
Directie	5,7	3,8
Wonen	29,1	26,9
Vastgoed	25,7	25,1
Bedrijfsvoering	22,3	21,4
	<b>82,9</b>	<b>77,1</b>
Ziekteverzuimpercentage	2,7%	4,5%