

In balans / jaarverslag 2015



/// Inhoudsopgave

///	Woord vooraf _____	3
///	Missie _____	4
///	2015 in vogelvlucht _____	5
///	Resultaat 2015 _____	7
///	Ontwikkelingen woningmarkt _____	8
///	De organisatie _____	10
///	Governance, bestuur en toezicht _____	13
///	Bestuursverslag 2015 _____	14
///	Raad van Toezicht _____	16
///	Verhuur _____	20
///	Verkoop _____	23
///	Betaalbaarheid _____	24
///	Onderhoud _____	25
///	Beheer _____	27
///	Projecten _____	28
///	Duurzaamheid _____	30
///	Doelgroep _____	32
///	Leefbaarheid _____	33
///	Wijken en kernen _____	35
///	Belanghouders en samenwerking _____	36
///	Maatschappelijk rendement _____	40
///	Financiën _____	41
///	Kengetallen 2015 _____	46
///	Jaarrekening 2015 _____	48
///	Controleverklaring _____	84
///	Colofon _____	85

/// Woord vooraf

Met het invoeren van de nieuwe woningwet per 1 juli 2015 is de volkshuisvesting een nieuwe tijdperk ingegaan. De kaders zijn duidelijk, de opgave voor Wovesto onverminderd groot. In dit jaarverslag staan we er uitgebreid bij stil hoe Wovesto haar volkshuisvestelijke taken heeft uitgevoerd.

We zijn trots op de oplevering van 8 appartementen in Nijnsel, bouwen voor de lokale behoefte, jong en oud in één complex. Dat is wat onze huurders willen, in hun eigen dorp een volgende stap maken in hun wooncarrière.

Helaas konden we niet meer woningen bouwen, plannen liggen op de plank. In afwachting van nieuwe regelgeving gaf het WSW ons geen ruimte voor nieuwe investeringen.



Het aantal woningzoekenden is nog steeds hoog. Voor die woningzoekenden zijn we, samen met de buurcorporaties Huis & Erf uit Schijndel en St. Joseph uit Boxtel een nieuw woonruimteverdelings-systeem gestart. De woningzoekenden zijn zeer tevreden met het nieuwe systeem. Zij hebben meer keus uit een groter aanbod. Op het moment van reageren zien zij meteen of zij kans maken de woning toegewezen te krijgen.

Ook in de KWH-meting hebben we weer voortreffelijk gescoord. Klanten geven ons nog steeds maximaal hoge cijfers. In de meting van de Aedes Benchmark zijn we wat de financiële kengetallen betreft gedaald. Voor Wovesto goed te verklaren, maar meteen de uitdaging om in 2016 weer beter te presteren.

In november hebben we een intentieovereenkomst getekend met Huis & Erf, om te komen tot een fusie. Het streven is om deze in 2017 te laten plaatsvinden.

De nieuwe woningwet zorgt bij Wovesto voor veel extra werk, energie die we liever in de huisvesting van onze doelgroep hadden gestoken. We maken van de nood een deugd. Nog meer werken we samen met collega corporaties en de maatschappelijke instellingen in Sint-Oedenrode om volkshuisvesting te bedrijven. In december tekenden we dan ook de prestatieafspraken met de huurdersbelangenvereniging en de gemeente. Hierin staat aangegeven hoe Wovesto de vraag vanuit de samenleving omtrent de woningvoorraad en de leefbaarheid, wil invullen. Daar is Wovesto voor, de balans houden tussen de woonwensen van de woningzoekenden, de wensen vanuit de huurdersbelangenvereniging en die van de gemeente en de financiële mogelijkheden en ambities van Wovesto.

Graag presenteer ik u onze balans over 2015.

Leo Overmars
directeur-bestuurder

/// Missie

“Wovesto is een woningcorporatie die voorziet in de uiteenlopende woonvragen in de markt, zodat er voldoende passende en kwalitatief goede huur- en (sociale) koopwoningen voor verschillende doelgroepen beschikbaar zijn.

Wonen is meer dan een woning en Wovesto wil daarom – in samenwerking met maatschappelijke partners – een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van wijken en kernen in de gemeente Sint-Oedenrode.”

Om te kunnen voorzien in de uiteenlopende woonvragen vanuit de markt, verhuurt Wovesto naast sociale huurwoningen ook woningen in het duurdere segment, voor mensen die wat meer te besteden hebben. Tevens verhuurt Wovesto bijzondere huurwoningen voor bijvoorbeeld mensen die zorg nodig hebben. Voor woningzoekenden die liever kopen dan huren, of vanwege hun inkomen net niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, bieden wij koopwoningen aan. Door deze diversiteit in aanbod, bereiken wij een brede doelgroep.

Aangezien wonen 'meer is dan een woning', zoeken we samenwerking met maatschappelijke partners om ook een bijdrage te leveren aan een prettige leefomgeving. We investeren, voor zover regelgeving dit toelaat, in de leefbaarheid van wijken en kernen in Sint-Oedenrode.

In het ondernemingsplan 2015-2018, 'Wovesto in Balans', kunt u meer lezen over de missie en visie van Wovesto. Dit ondernemingsplan vindt u op onze website onder 'Publicaties > Organisatie'.

/// 2015 in vogelvlucht

2 februari: livegang
daarwilikwonen.nu



maart / april: gesprekken met
raadsfracties als voorbereiding
op ondernemingsplan



5 juni: opening
Beckartplein (Nijnsel)
en Ritaplein (Boskant),
n.a.v. iDop-plannen

19 mei: verhuur acht
nieuwbouwappartementen
Jasmijnstraat

januari

maart

mei

februari

april

juni



24 februari: hoogste punt
nieuwbouw Jasmijnstraat

KWH-label:
score 8



10-11 april:
deelname
seniorenmarkt

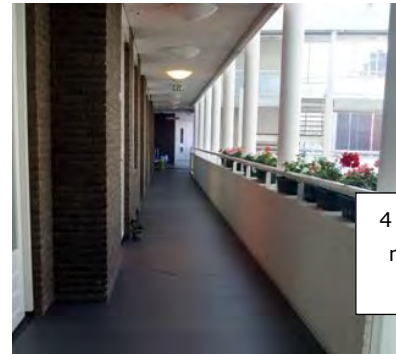


juni: oplevering
grootonderhoud 12
woningen Venkel en Dille





26 september: burendag, ingebruikname Jeu de Boulesbaan Hoge Vonderstraat



4 november: oplevering nieuwe vloeren Deken van Erpstraat

november: nieuw ondernemingsplan: 'Wovesto in Balans'

30 november: intentieovereenkomst fusie met Huis & Erf

2 december: informatiebijeenkomst omwonenden plan Mater Lemmenstraat

juli

september

november

augustus

oktober

december

INVOERING WONINGWET

28 september: informatiebijeenkomst omwonenden plan Azaleastraat

NIEUWE WONINGWAARDERING

oktober: introductie nieuwe huisstijl, nieuwe bussen onderhoudsdienst



START PASSEND TOEWIJZEN



2 december: ondertekening prestatie afspraken met HBV en gemeente

/// Resultaat 2015

DOELSTELLING	RESULTAAT	BEHAALD
Werken voor de doelgroep in balans met de brede taakopvatting		
Minimaal 80% van onze sociale huurwoningen wijzen wij toe aan mensen met een smalle beurs en aan zorgbehoevenden.	100%	✓
Minimaal 5 woningen per jaar verkopen	16 woningen	✓
Kwaliteit in balans met betaalbaarheid		
Jaarlijks gemiddeld 15-30 nieuwbouwwoningen toevoegen	8 woningen opgeleverd. Jaarlijks gemiddelde over periode van het ondernemingsplan wordt nog steeds voorzien.	✓
Bij nieuwbouwwoningen streven we naar energielabel A	Woningen Jasmijnstraat opgeleverd met Label A	✓
In 2018 heeft 90% van de woningen een groen label	7 woningen bij mutatie of onderhoud opgeplust	✓
Scherpe prijskwaliteitsverhouding in de sociale huur	Nieuw huurprijs- en toewijzingsbeleid opgesteld. Streefhuren aangepast. Woningen 'gelabeld' voor passend toewijzen.	✓
Maatschappelijk rendement in balans met financieel rendement		
Leefbaarheid op peil houden.	Voorgenomen activiteiten uitgevoerd	✓
Werkgeverschap in balans met bedrijfslasten		
KWH-score is minimaal een 7,8	Score 8	✓
Gebruik internettoepassingen / social media	Uitgesteld	
Toewerken naar 'werken op afspraak'	Geen vrije toegang kantoor meer. Klanten bellen aan.	✓
Financiën in balans met het volkshuisvestingsdoel		
Voldoen aan eisen WSW en CFV	We voldoen aan de eisen	✓
Nieuw huurprijsbeleid	Nieuw huurprijsbeleid is vastgesteld	✓
Adviseren woningzoekenden	Er wordt gebruik gemaakt van een checklist woonlasten	✓
De voorraad SlimmerKopen@-woningen afbouwen met drie per jaar	Afname met zeven woningen	✓
Klein en lokaal in balans met samenwerking en schaalvergroting		
Verdere samenwerking / fusie met buurcorporatie onderzoeken	Intentieovereenkomst fusie ondertekend op 30-11-2015	✓
Samenwerking maatschappelijke instellingen	Deelname aan Maatschappelijk Netwerk Sint-Oedenrode	✓
Ketensamenwerking	Vervallen	
Inzet mensen met afstand tot arbeidsmarkt	Enkele klussen uitbesteed aan WSD	✓
Meerjarenprestatieafspraken (en jaarafspraken) met gemeente en HBV	Prestatieafspraken zijn op 2 december getekend	✓



/// Ontwikkelingen woningmarkt

In 2015 presenteerden we ons nieuwe ondernemingsplan 'Wovesto in Balans'. Balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid, balans tussen voldoen aan de richtlijnen en ruimte om te investeren en balans tussen klein en lokaal blijven en regionaal samenwerken. Het ondernemingsplan maakt duidelijk dat we ons volledig richten op onze kerntaken. De verhuurdersheffing en de woningwet beperken ons. Desondanks blijven we ons inzetten voor de doelgroep.

Verhuurderheffing en huurverhoging

In 2013 is ingevoerd dat verhuurders een verhuurderheffing betalen. In eerste instantie zou deze heffing bedoeld zijn om verhuurders mee te laten betalen aan de huurtoeslag. Maar al snel bleek dat deze gewoon ingezet wordt om het tekort van de overheid te dichten.

Betaalde Wovesto in 2013 € 34.000,-, in 2014 was dit bijna € 900.000,- en in 2015 was de heffing inmiddels opgelopen tot bijna € 1.000.000,-. Het bedrag gaat de komende jaren verder toenemen tot bijna € 1,3 miljoen.

Ter compensatie van deze heffing krijgen de verhuurders de ruimte om de huur boven inflatie te verhogen. Voor huurders met een hoog inkomen mag de huur nog meer worden verhoogd. Wovesto heeft er in 2015, in overleg met de huurdersbelangenvereniging, voor gekozen om aan de huurders met de laagste inkomens, geen 2,5%, maar 2% huurverhoging te vragen. Voor de huurders met de middeninkomens werd de huurverhoging van 3% beperkt tot 2,5%. De huurverhoging voor de hogere inkomens werd vastgesteld op 5%, het toegestane maximum.

Het betalen van de heffing gaat direct ten koste van nieuwbouw en onderhoudsinvesteringen.

Herziening Woningwet

De Woningwet is op 1 juli ingevoerd. In feite vindt de invoering in drie fases plaats; op 1 juli 2015, op 1 januari 2016 en op 1 januari 2017. Eind 2017 moet de implementatie zijn afgerond.

De wet heeft onder andere betrekking op interne en externe financiering, het administratief dan wel juridisch scheiden van DAEB en niet-DAEB activiteiten, de verslaglegging, het interne toezicht, de (kern)taken van de corporatie en toewijzingscriteria.

Binnen Wovesto is er een stuurgroep die de implementatie bewaakt. Een aantal onderdelen die in de Woningwet genoemd worden zijn in 2015 al tegen het licht gehouden; leefbaarheid, het werkdomein van de corporatie, de rol van de huurdersorganisatie, passend toewijzen en aanbestedingsbeleid. Op deze onderdelen is nieuw beleid geformuleerd of zijn procedures aangescherpt. In 2016 zal de aandacht uitgaan naar zaken als governance, statuten en de administratieve scheiding.

In de woningwet is ook vastgelegd dat de corporatie, de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging prestatieafspraken moeten maken, indien de gemeente een Woonvisie heeft. De Woonvisie van de gemeente Sint-Oedenrode is in juli door de gemeenteraad vastgesteld. Wovesto heeft, nadat hierover overleg met de Huurdersbelangenvereniging had plaatsgevonden, eind oktober naar de gemeente toe aangegeven hoe zij invulling denkt te geven aan deze woonvisie. Daarnaast is kenbaar gemaakt wat de voornemens van Wovesto zijn ten aanzien van 'bouwen of verwerven', 'maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid', 'verkoop en liberalisatie', 'kwaliteit en duurzaamheid', 'betaalbaarheid' en 'huisvesting specifieke doelgroepen'. Naar aanleiding van dit 'bod' vanuit Wovesto zijn er gesprekken gevoerd tussen Wovesto, gemeente en huurdersbelangenvereniging. Deze gesprekken

hebben geresulteerd in prestatieafspraken tussen deze drie partijen. De overeenkomst is op 2 december ondertekend.

Heffing saneringssteun

Komt een woningcorporatie in Nederland in financiële problemen, dan verlenen andere corporaties financiële ondersteuning. Deze collegiale ondersteuning legt de overheid op, via het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Ook Wovesto merkt dus de gevolgen van de financiële problemen van een collega corporatie.

In het recente verleden is een aantal corporaties in de problemen gekomen. Wovesto heeft in verband daarmee in 2014 nog een bedrag van € 277.000,- aan saneringssteun betaald. Voor 2015 is dit bedrag op € 0,- gesteld. Nog onduidelijk is of er in 2016 weer een bijdrage moet worden betaald.

Wijziging woningwaardering en passend toewijzen

Al langere tijd is er sprake van dat de WOZ waarde van een woning opgenomen moet worden in het woningwaarderingssysteem of in de maximale huurprijs van een woning. Er is gekozen voor een combinatie van het aantal punten (in het woningwaarderingssysteem) en de WOZ-waarde. Dit is op 1 oktober 2015 ingevoerd. Een aantal aspecten uit het 'oude' woningwaarderingssysteem is vervallen. Daarvoor in de plaats kwam een waardering gebaseerd op de WOZ waarde.

Wovesto heeft in verband hiermee van alle woningen het puntenaantal opnieuw vastgesteld. Daarbij zijn ook meteen de bijbehorende maximaal toegestane huren bepaald.

In verband met de eisen aangaande 'passend toewijzen' hebben we vastgelegd welk percentage van onze woningen we bereikbaar houden voor de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Met beide gegevens (nieuwe woningwaardering en passend toewijzen) is vervolgens een nieuw huurprijsbeleid vastgesteld.

Wovesto houdt 50% van haar woningen bereikbaar voor één- en twee-persoonshuishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Nog eens 30% van de woningen blijft bereikbaar voor drie- (en meer-) persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag. De overige 20% is bereikbaar voor mensen met een inkomen tussen € 30.000,- en € 35.000,-.

Onderzoek naar betaalbaarheid en beschikbaarheid

In 2014 is door Atrivé een betaalbaarheidsonderzoek gedaan in Noordoost Brabant, in opdracht van 10 woningcorporaties. Uit het onderzoek komt onder andere naar voren dat 11% van de huishoudens in corporatiewoningen betaalbaarheidsrisico's ondervindt. Nog eens 11% moet bezuinigen op uitgaven voor sociale participatie. Deze percentages stijgen de komende jaren. De resultaten zijn besproken in het overleg tussen Wovesto en de huurdersbelangenvereniging. Het onderzoek heeft mede geleid tot de bovenstaande besluitvorming over het bereikbaar houden van onze woningen voor de doelgroep.

Meerijstad en fusie

Met ingang van 1 januari 2017 gaan de gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode fuseren. In 2015 heeft de bevolking van deze plaatsen een nieuwe naam voor deze gemeente gekozen: Meerijstad. De fusie heeft consequenties voor Wovesto. Nu heeft Wovesto een monopolie-positie in Sint-Oedenrode. In de nieuwe gemeente Meerijstad zijn straks drie corporaties werkzaam; Huis & Erf, Area en Wovesto.

Mede door deze gemeentelijke herindeling heeft Wovesto de wens om nader te gaan samenwerken, dan wel fuseren, met Huis & Erf uit Schijndel. In 2015 is de intentieovereenkomst voor deze fusie getekend. Het streven is om in de loop van 2017 daadwerkelijk te fuseren.



/// De organisatie

Wovesto is de woningcorporatie in de gemeente Sint-Oedenrode met 18 medewerkers. Het kantoor van Wovesto is gevestigd aan de Van Rijckevorsel van Kessellaan 1a. Daar zetten onze medewerkers zich dagelijks in om de klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn.

Wie zijn u van dienst?

Wovesto bestaat uit een frontoffice en een backoffice. De frontoffice bestaat uit de afdeling Woondiensten en heeft het dagelijks contact met onze klanten. Ook de onderhoudsdienst valt onder deze afdeling. De backoffice bestaat uit de afdelingen Financiën & Control, Vastgoed en Staf. De organisatiestructuur staat in een organigram. U vindt het organigram ook op onze website, onder 'Over Wovesto > Organisatie'.

Bestuur en organisatie

Wovesto wordt bestuurd door een directeur-bestuurder, Leo Overmars. Samen met de managers vormt hij het Management Team (MT). De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur. Leden (huurders en woningzoekenden) van de vereniging hebben invloed op besluitvorming via de Algemene Ledenvergadering (hierna ALV) en de huurdersbelangenvereniging.

Personeel

Wovesto heeft 18 medewerkers in dienst, waarvan negen in fulltime dienstverband. Het aantal fte's bedraagt 15,2. In 2015 is de manager Woondiensten van functie gewisseld. Hij is beleidsadviseur geworden. De functie manager Woondiensten is niet ingevuld. Ook heeft een bedrijfseconomisch medewerkster

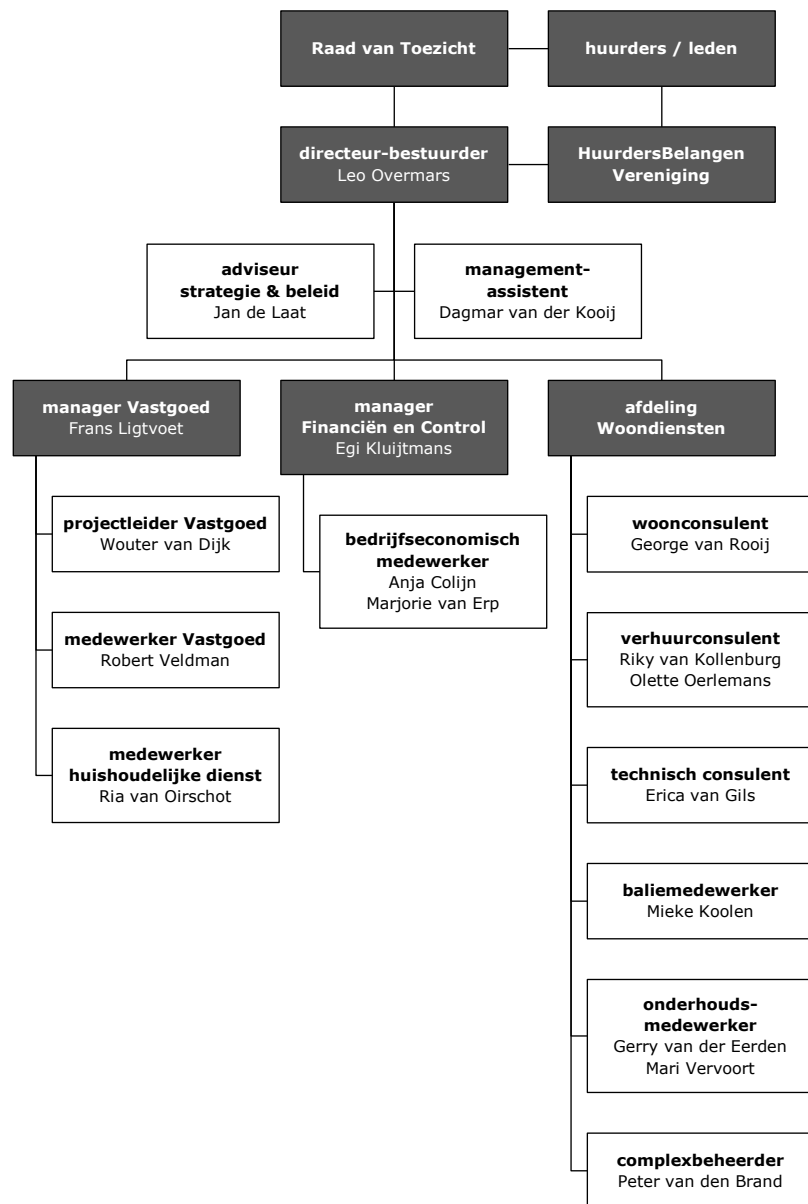
Wovesto verlaten, wiens functie niet is ingevuld. Tot slot is de projectleider Vastgoed per 31 december uit dienst getreden. Ook deze functie wordt niet ingevuld. Projecten worden minder zelf ontwikkeld, maar turn-key ingekocht.

Stagiaires

Stagiaires kunnen bij Wovesto kennis maken met de branche en werkervaring opdoen. Wovesto vindt dat stagiaires een toegevoegde waarde voor de organisatie zijn, door hun frisse blik op zaken.

In 2015 hebben 12 stagiaires bij Wovesto stage gelopen. Wovesto is een erkend leerbedrijf en aangesloten bij Fundeon en Ecabo.

KENGETALLEN PERSONEEL PER 31 DECEMBER 2015	
Medewerkers	18
Mannen	10
Vrouwen	8
Fulltimers	9
Parttimers	9
Fte's	15,2
Gemiddelde leeftijd	52
Gemiddeld dienstverband (in jaren)	16
Ziekteverzuim	2,0%
Gemiddelde verzuimfrequentie	1,8
Gemiddelde verzuimduur (dagen)	3,9
Uitgaven t.b.v. opleidingen en coaching	€ 17.000



OR

Wovesto heeft een ondernemingsraad (OR), die de belangen van de medewerkers behartigt. In 2015 hebben de leden van de OR regelmatig overleg gevoerd met de directeur-bestuurder.

ACTIVITEITEN OR 2015
Aanleiding en voortgang samenwerking met Huis & Erf besproken
Wens naar voren gebracht personeel te informeren over en betrekken bij het fusietraject
Wens naar voren gebracht personeel te informeren over ondernemingsplan.
Adviesaanvraag WerkKostenRegeling ontvangen. Tegenvoorstel van OR is niet overgenomen.
In overleg met directeur-bestuurder de collectieve vrije dagen vastgelegd.

Ziekteverzuim

In 2015 was het ziekteverzuim 2,0%, het laagste van de afgelopen vijf jaar.

Interne cultuur en communicatie

Wovesto organiseert elk jaar een aantal personeelsbijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten worden actuele beleidsthema's besproken. Ze zijn gericht op het bevorderen van kennisdeling, een gezonde bedrijfscultuur en het verbeteren van communicatie. Daarnaast worden twee programma's, POEMA's en VIS!, ingezet om de doelen met betrekking tot interne ontwikkeling van de organisatie te behalen. Op de personeelsbijeenkomsten zijn het onderwerp fusie / samenwerken met Huis & Erf en de nieuwe woningwet uitvoerig besproken.

Dienstverlening

Wovesto vindt het belangrijk om de klant goed van dienst te zijn. Om dit klantgericht werken te stimuleren en verbeteren, laten we



jaarlijks de kwaliteit van onze dienstverlening meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). KWH begeleidt en stimuleert corporaties bij het werken aan kwaliteit en ziet kwaliteit als een continu verbeterproces. In 2014 heeft Wovesto het KWH-Huurlabel opnieuw behaald en scoorde een 7,69. Dit is iets onder het doel dat we onszelf stellen: een 8.

Agressie

Hoewel we een goede dienstverlening nastreven en de klant centraal stellen, zijn er toch momenten dat huurders of woningzoekenden hun onvrede zó kenbaar maken, dat medewerkers dat als bedreigend ervaren. In 2015 hebben we dat op twee opeenvolgende dagen meegemaakt. Aanleiding was het opstarten van een procedure in verband met het aantreffen van hennep. In verband met deze incidenten hebben we extra veiligheidsmaatregelen getroffen.

Klachtenprocedure en klachtenadviescommissie

Als huurders en woningzoekenden niet tevreden zijn over de behandeling door medewerkers van Wovesto, of de manier waarop deze de regels hebben toegepast, kan men hierover in gesprek met de medewerkers zelf. Eventueel is de manager daarbij aanwezig. Als de klant na dit gesprek nog niet tevreden is, kan deze een klacht indienen bij de directeur-bestuurder. Leidt ook deze stap niet tot tevredenheid dan kan de gang naar de klachtenadviescommissie worden gemaakt.

Wovesto heeft samen met Huis & Erf (Schijndel) en St. Joseph (Boxtel) een regionale Klachtenadviescommissie. Huurders en woningzoekenden van de aangesloten corporaties kunnen hier hun klachten over en/of meningsverschillen met de betreffende corporaties indienen. In 2015 zijn er over Wovesto geen klachten bij de klachtenadviescommissie gemeld.

Op onze website vindt u het klachtenformulier voor de klachtenadviescommissie onder 'Over Wovesto > Klachten'.

AedesCode

Als lid van branchevereniging Aedes, verbindt Wovesto zich aan de AedesCode. Deze code beschrijft de maatschappelijke functie van corporaties op het gebied van wonen. Er staat in waar corporaties voor staan en waarop u hen kunt aanspreken.

Integriteitscode Wovesto

Integriteit is een belangrijk thema in onze samenleving en binnen de corporatiewereld in het bijzonder. Integriteit begint bij bedrijfs-cultuur. Wovesto heeft haar integriteitbeleid vastgelegd in een integriteits- en gedragscode. We spreken elkaar aan op integriteit en het onderwerp komt aan bod in afdelingsoverleggen en personeelsbijeenkomsten. U vindt de integriteits- en gedragscode op onze website, onder 'Over Wovesto > Organisatie'.

Klokkenluidersregeling

Wovesto vindt het belangrijk dat werknemers en mensen buiten de organisatie op een gestructureerde en veilige manier vermoedens van misstanden kunnen melden. Hiervoor heeft Wovesto een klokkenluidersregeling. In deze regeling staat beschreven hoe een misstand gemeld kan worden en hoe de verdere procedure verloopt. Wanneer iemand de betreffende misstand niet bij een leidinggevende wil melden, kan dit ook via de externe vertrouwenspersoon. In 2015 zijn er geen meldingen van een misstand gedaan. De klokkenluidersregeling vindt u op onze website, onder 'Over Wovesto > Organisatie'.

/// Governance, bestuur en toezicht

Wovesto kent een directeur-bestuurder en een Raad van Toezicht, die respectievelijk besturen en toezicht houden.

De Governancecode, onderdeel van de AedesCode, beschrijft op welke manier corporaties besturen en toezicht houden.

De taken en bevoegdheden van de directeur-bestuurder en de toezichthouders staan beschreven in de statuten van de vereniging. Deze statuten vindt u op onze website onder 'Over Wovesto > Organisatie'.

Corporate Governance

Governance beschrijft de handeling of werkwijze van besturen, de gedragscode en het toezicht op organisaties. Hierbij gaat het over transparantie, kwaliteit, effectiviteit en verantwoorden.

Governancecode woningcorporaties

De Governancecode is een onderdeel van de AedesCode. Wovesto handelt volledig naar de Governancecode en AedesCode. U kunt ons aanspreken op het naleven hiervan.

De governancecode bepaalt dat de externe accountant na maximaal acht jaar wordt vervangen. In 2015 is na een zorgvuldige selectieprocedure BDO aangesteld als nieuwe accountant.

In de Governancecode zijn vijf principes opgenomen. Een van die principes is, dat het bestuur en de Raad van Toezicht geschikt moeten zijn voor hun taak. Zij worden geacht permanent te investeren in hun kennis en kunde. Zowel de leden van de Raad van Toezicht als de bestuurder wonen om deze reden bijeenkomsten bij en volgen opleidingen. Hiervoor ontvangen zij zogenaamde PE-punten (permanente educatie-punten). De bestuurder heeft in 2015 72,5 punten behaald, van de 108 punten,

die in drie jaar tijd moeten worden gehaald. De bijeenkomsten en opleidingen lagen op het terrein van 'Leiderschap en Cultuur', 'Bestuurder', 'Strategie, Beleid en Communicatie' en 'Governance en Riskmanagement'.

De leden van de Raad van Toezicht hebben samen 18 PE-punten behaald.

Wet Bestuur & Toezicht

In de Wet Bestuur & Toezicht is het vereiste opgenomen dat het bestuur en toezicht zoveel mogelijk een evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen dient te hebben. Wovesto onderschrijft dit uitgangspunt.

Het huidige bestuur en MT bestaat uit mannen. In 2015 waren er geen vacatures. Bij toekomstige vacatures worden nadrukkelijk vrouwen uitgenodigd te solliciteren. Voor de Raad van Toezicht gelden dezelfde principes. Momenteel zijn er twee mannen en drie vrouwen lid van de Raad van Toezicht.



/// Bestuursverslag 2015

De visie en strategie zoals omschreven in ons ondernemingsplan, vormen de leidraad voor het bestuur. Van de bestuurder wordt verwacht dat hij verantwoorde keuzes maakt, waarbij hij rekening houdt met de belangen van de huurders en woningzoekenden, de gemeente en de maatschappelijke belanghouders.

Wovesto in 2015

Ondernemingsplan 2015-2018

Het ondernemingsplan is in 2015 geactualiseerd. Dit proces is in 2014 gestart en met de presentatie van het ondernemingsplan 2015-2018, op 8 december tijdens de Algemene Ledenvergadering, afgerond. Het nieuwe ondernemingsplan kent zes strategische opdrachten.

ONDERNEMINGSPLAN WOVESTO IN BALANS	
1	Wovesto is er met name voor de primaire doelgroep
2	Wovesto staat voor kwaliteit, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw
3	Wovesto speelt een rol in de leefbaarheid van buurten en wijken door te blijven investeren in activiteiten
4	Wovesto wil niet inleveren op de kwaliteit van dienstverlening, noch op de eigen identiteit
5	Wovesto wil financieel gezond blijven
6	Wovesto wil efficiënt werken door de samenwerking te zoeken, mogelijk leidend tot fusie

Als input voor het ondernemingsplan hebben we gesprekken gevoerd met medewerkers, RvT, raadsfracties en is er gebruik gemaakt van een klanttevredenheids- en woonwensenonderzoek.

Discussie over de toekomst

De sector is sterk in ontwikkeling. We constateren dat ook in 2015 weer veel corporaties zijn gefuseerd. De motiveringen voor deze fusies sluiten aan bij de overwegingen die Wovesto heeft om te streven naar een grotere corporatie. De gemeente gaat per 1 januari 2017 fuseren, waardoor het werkgebied van Wovesto 8x zo groot wordt. Ontwikkelingen die onze visie bevestigen om intensief samen te gaan werken en op termijn fusie niet uit te sluiten.

In 2015 hebben we intensief gesproken met Huis & Erf uit Schijndel. Er is inmiddels een intentieovereenkomst getekend om te komen tot fusie van beide organisaties.

Per 1 februari 2015 is het nieuwe gezamenlijke woonruimte-verdeelsysteem daarwilikwonen van start gegaan. De met het systeem beoogde transparantie en het bieden van meer keus voor de woningzoekenden zijn goed geslaagd. Er zijn verschillende bijeenkomsten met het gezamenlijke personeel georganiseerd. Dit heeft geleid tot gezamenlijk cursussen volgen, kennisdeling en beleidsmatige afstemming.

Ook operationeel is daarwilikwonen een succes. De nieuwe procedures zijn zeer transparant voor de woningzoekenden en tijdbesparend voor de deelnemende corporaties.

De kracht van samenwerking

Samen met partners in ons werkveld ontwikkelen we oplossingen en plannen die we afzonderlijk van elkaar nooit zouden bedenken, laat staan alleen zouden kunnen uitvoeren. Een goed voorbeeld van zo'n samenwerking zijn de iWOP's en iDOP's in Sint-Oeden-

rode. Verschillende lokale partijen en dorpsraden werken samen aan de leefbaarheid van de dorpen en wijken.

Profiel directeur-bestuurder

Naam: L.A.M. (Leo) Overmars

Geboren: 23-11-1954

In functie sinds: 1 september 2004

Aanstelling: voor onbepaalde tijd

Salaris 2015: Volgens de sector brede beloningscode Bestuurders woningcorporaties, functieniveau D. Wat betreft de Wet Normering Topinkomens valt de directeur-bestuurder onder de maximale norm.

BEZOLDIGING BESTUURDER 2015	
De heer L. Overmars	
Periodiek betaalde beloning	111.628
Belastbare km vergoeding	903
Beloning betaalbaar op termijn (pensioenbijdrage werkgever)	21.707
	134.238
Toepasselijk WNT maximum	93.000
Overschrijding	41.238
Motivering indien overschrijding	1)

1) De heer Overmars maakt gebruik van het overgangsrecht.

De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in bezoldigingsklasse B. In 2015 wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht.

De beloningen die op termijn beschikbaar worden gesteld (bijvoorbeeld pensioen) zijn conform de CAO Woondiensten. Wovesto kent

voor de directeur-bestuurder geen leaseregeling of een vaste onkostenvergoeding. De gemaakte reis- en onkosten worden vergoed.

Belangenverstrengeling

In 2015 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder is tevens bestuurder van Holding Onze Huize BV. Deze BV is in 2004 opgericht om Wovesto als moederorganisatie de mogelijkheid te bieden nevenactiviteiten te ontwikkelen die om fiscale of juridische redenen niet door Wovesto kunnen worden gerealiseerd. De BV verricht momenteel geen activiteiten. In 2016 wordt bezien of de BV wordt opgeheven.

NEVENFUNCTIES DIRECTEUR-BESTUURDER	
Bestuurslid Platform Midden- en Kleine Woningcorporaties (MKW)	» Onbezoldigd » Geen belangenverstrengeling

Verklaring inzet middelen

Tot slot verklaar ik, als directeur-bestuurder van Wovesto, dat alle middelen uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting. Hierbij stel ik het jaarverslag 2015 en de jaarrekening 2015, met goedkeuring van de Raad van Toezicht en de Algemene Ledenvergadering van 30 juni 2016, vast.

Sint-Oedenrode, 30 juni 2016



Leo Overmars
directeur-bestuurder



/// Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (hierna: RvT) is verantwoordelijk voor het toezicht op de uitvoering van de strategische koers van de organisatie. In dit hoofdstuk legt de RvT van Wovesto verantwoording af over 2015. De Governancecode Woningcorporaties is hierbij de leidraad.

Vergaderingen en bijeenkomsten

In 2015 is de RvT 11 keer bij elkaar gekomen om te vergaderen, waarvan één keer de 'heidag' is. Tijdens de jaarlijkse 'heidag' lag de nadruk op de zelfevaluatie van de RvT en mogelijke samenwerking met Huis & Erf.

In 2015 vond eenmaal een bijeenkomst plaats tussen RvT en besturen van Huis & Erf en Wovesto. Dit was de formele afronding van de verkenning tot samenwerking. Het resultaat is vastgelegd in een 'intentieovereenkomst' tot fusie, die op 30 november door de beide bestuurders en RvT's is ondertekend.

Samenstelling en taakverdeling

De taken en rol van de RvT staan beschreven in de statuten van de vereniging. De RvT bestaat in 2015 uit vijf leden, zie hiervoor het overzicht op pagina 19. De RvT kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw E. Smulders en de heer R. Braat. De remuneratiecommissie vervult haar werkzaamheden volgens een door de RvT in 2011 vastgesteld remuneratiereglement. In dit reglement zijn de samenstelling, doel en aard van de werkzaamheden, de verantwoordelijkheden en bevoegdheden

opgenomen. De taken hebben met name betrekking op het toezien op de kwaliteit van nieuwe RVT-leden, het functioneren van de directeur-bestuurder en het bezoldigingsbeleid.

De remuneratiecommissie werkt aan de hand van een door haar opgesteld jaarplan dat door de RvT is vastgesteld.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit mevrouw H. van den Heuvel en de heer H. van de Ven. Zij ziet toe op de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de financiële informatieverstopping door de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft zij rechtstreeks contact met de externe accountant en let er op dat de aanbevelingen van de accountant worden opgevolgd.

(Her)benoeming

De leden van de RvT werden tot 1 juli 2015 benoemd door de ALV, voor een termijn van vier jaar. Deze termijn kan eenmaal met vier jaar worden verlengd. Sinds 1 juli vindt benoeming door de RvT zelf plaats. Benoeming van een RvT lid wordt voorafgegaan door een zogenaamde 'fit en proper'-test, waarbij wordt getoetst of het kandidaat-lid voldoende kwaliteiten heeft. De Autoriteit woningcorporaties voert deze test namens de minister uit.

In 2015 is de samenstelling van de RvT niet gewijzigd. De heer Braat (voorzitter) is in juni herbenoemd voor de periode van vier jaar.

Deskundigheid en collegiaal

De eisen waaraan een lid van de RvT moet voldoen, staan omschreven in een profielschets. De RvT van Wovesto gaat uit van

een collegiaal model waarbij de leden gezamenlijk verantwoording voor besluiten nemen. De RvT streeft naar consensus in de besluitvorming. Naar aanleiding van nieuwe regelgeving zal een en ander worden herzien.

Strategie en doelstellingen

De RvT houdt toezicht op de doelstellingen en de strategie van Wovesto. Het strategische beleid en bijbehorende doelstellingen zijn geformuleerd in het ondernemingsplan 2015-2018. De implementatie van de woningwet en het fusieproces bepaalden de beleidsagenda voor 2015.

Financiën en risicomanagement

De financiële continuïteit en risicomanagement zijn belangrijke onderdelen van het toezichthouden. Daarvoor worden drie managementrapportages en het jaarverslag opgesteld. De audit commissie bereidt de bespreking in de RvT voor, samen met de controller en de directeur-bestuurder. In 2015 zijn de volgende rapportages besproken:

- » Jaarrekening 2014;
- » Volkshuisvestingsverslag 2014;
- » Begroting 2016;
- » Managementrapportages waaronder de go / no-go besluiten over bouwactiviteiten en investeringen;
- » Rapportages van de accountant;
- » Risicomanagement.

De RvT heeft tijdens de ALV's in 2015 een positief advies aan de leden afgegeven voor de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2014.

Kwaliteitsbeleid en belanghouders

Wovesto staat midden in de samenleving. Daarom besteedt de RvT ook aandacht aan beleid dat relevant is voor huurders, woning-

zoekenden en andere belanghouders. In 2015 stonden de volgende onderwerpen met betrekking tot kwaliteitsbeleid en belanghouders op de agenda:

- » Huurprijsbeleid;
- » Gemeentelijke Woonvisie;
- » Hoofdpijnen personeelsbeleid;
- » De voorbereiding van de ALV's;
- » De criteria bij samenwerking en fusie;
- » Implementatie woningwet.

Toezicht

Toezicht houden is één, zo niet de belangrijkste taak van de RvT. Om haar taak goed uit te kunnen voeren hanteert de RvT een toezichtskader. Voorstellen en rapportages worden getoetst aan dit kader. Daarnaast laat de RvT zich bijstaan door de externe accountant. Het jaarverslag en het verslag controle resultaten 2014 zijn in aanwezigheid van de accountant besproken. Onderdeel van deze bespreking is het opvolgen van de aanbevelingen en de continuïteit van Wovesto, gegeven de resultaten in de jaarrekening. In 2015 is extra aandacht besteed aan wetswijzigingen binnen de volkshuisvesting.

In 2015 is Wovesto gestart met BDO als nieuwe accountant. De controles die door de accountant worden uitgevoerd worden vastgelegd in twee deelrapportages. Deel A wordt in het najaar uitgebracht en omvat een verslag over de interne processen. Deel B omvat de controle van het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2014.

Naast het interne toezicht en het oordeel van de accountant geven zowel WSW als de Autoriteit woningcorporaties (Aw, voorheen CFV) jaarlijks een oordeel over Wovesto. De genoemde oordeelsbrieven zijn in de RvT geagendeerd. De Aw heeft een positief oordeel over Wovesto afgegeven. Ook het WSW oordeel is positief.



Professionele ontwikkeling

De RvT werkt aan haar professionele ontwikkeling. Dit doet zij onder andere door:

- » Lidmaatschap van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW);
- » Het bezoeken van relevante congressen en cursussen.
- » Een abonnement op het Aedes-magazine en Woonbondig;
- » Presentaties door deskundigen over actuele onderwerpen.

Werkgeversrol Raad van Toezicht

In het kader van de jaarcyclus functioneren en beoordelen van de bestuurder voerde de remuneratiecommissie drie gesprekken met de directeur-bestuurder: een doelstellingengesprek, een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek. De functiebeschrijving directeur-bestuurder is beschreven met gedragsindicatoren en is formeel vastgesteld. Het bezoldigingsbeleid van de directeur-bestuurder is in 2015 niet gewijzigd.

Eigen functioneren Raad van Toezicht

De RvT heeft ook haar eigen functioneren met behulp van een extern bureau geëvalueerd. Door middel van een jaarlijkse zelfevaluatie versterkt de RvT haar (toezichthoudend) functioneren en levert daarmee een bijdrage aan het optimaal functioneren van Wovesto.

Raad van Toezicht en de Ondernemingsraad

De remuneratiecommissie voert namens de RvT jaarlijks overleg met (een delegatie van) de Ondernemingsraad. In dit overleg komen het functioneren en de ontwikkeling van de organisatie, de relatie van Ondernemingsraad met de bestuurder en het welzijn en welbevinden van de medewerkers aan de orde. De RvT hecht

waarde aan het directe contact met de medewerkers wat in het overleg met de OR plaatsvindt.

Honorering Raad van Toezicht

De beloning van de RvT is in overeenstemming met de Sectorbrede Beloningscode. De honorering is via de wet op de topinkomens en de uitgebrachte tabel met vergoedingen per grootteklasse aan grenzen gebonden. De leden van de RvT krijgen een vergoeding conform het overzicht op pagina 19. De honorering sluit aan bij de richtlijnen van de WNT.

Goedkeuring jaarverslag

De RvT van Wovesto heeft na bespreking met de accountant haar goedkeuring aan de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van 2015 gegeven.

Dankwoord

De RvT bedankt alle medewerkers van Wovesto voor hun inzet en de behaalde resultaten in 2015. Ook bedankt zij de maatschappelijke partners van Wovesto, die dit mede mogelijk maakten.

Namens de Raad van Toezicht,

Rini Braat
voorzitter RvT

LEDEN RAAD VAN TOEZICHT						
	Lid sinds	Aftredend / Herkiesbaar	Honorering	Toepasselijk WNT maximum	Huidige functie	Nevenfuncties
De heer R. Braat (1952)						
voorzitter per 7 juni 2011, lid remuneratiecommissie	8 juni 2010	aftredend in 2019	€ 8.370	€ 26.700	Directeur-bestuurder Stichting Sint Joseph-scholen te Nijmegen	
Mevrouw Ir. L. Bongenaar (1959)						
vicevoorzitter per 7 juni 2011	2 juni 2008	aftredend in 2016	€ 5.580	€ 17.800	Beleidsadviseur bij gemeente Laarbeek	vicevoorzitter per 7 juni 2011
Mevrouw H. van den Heuvel (1969)						
lid auditcommissie	8 juni 2010	aftredend in 2017	€ 5.580	€ 17.800	Adviseur interne controle bij BrabantZorg	
De heer Drs. H. van de Ven (1954)						
lid auditcommissie per 25 november 2013	25 nov. 2013	herkiesbaar in 2017	€ 5.580	€ 17.800	Voormalig vennoot Van de Ven Accountants, momenteel op projectbasis werkzaam	Penningmeester van Stichting BVB Collectief, penningmeester van Stichting Accommodatie MHC Sint-Oedenrode
Mevrouw Mr. Drs. E.S. Smulders (1983)						
lid remuneratiecommissie per 24 juni 2014	24 juni 2014	herkiesbaar in 2018	€ 5.580	€ 17.800	Juridisch adviseur gemeente 's-Hertogenbosch, lid en vice- voorzitter centrale ondernemings- raad gemeente 's-Hertogenbosch	Gecommitteerde Juridische Hogeschool Avans-Fontys 's-Hertogenbosch en Tilburg, lid Raad van Toezicht Elde College



/// Verhuur

Met het aantrekken van de koopwoningmarkt en de extra huurverhoging voor hogere inkomens is ook de huursector in beweging gekomen. Een kleine groep huurders verhuisde naar de koopwoningen. Door inkomensachteruitgang en 'einde relatie' is de instroom vanuit de koopsector gegroeid.

De woningmarkt

Eind 2015 stonden 1.958 mensen geregistreerd als woningzoekend bij Wovesto. Dat zijn er 81 minder dan eind 2014. Het aantal actief woningzoekenden is 209. Dit zijn woningzoekenden die in 2015 minstens 1x hebben gereageerd op een geadverteerde woning. Een woningzoekende staat gemiddeld 63 maanden ingeschreven voordat deze een woning krijgt. Op de website daarwilikwonen.nu verantwoordt wij continu de toewijzingen. Deze verantwoording kunt u vinden onder 'Daarwilikwonen.nu > woningaanbod > Verantwoordingstabel'.

Toewijzingen

Niet alleen in Sint-Oedenrode zelf, maar ook in Boskant, Nijnsel en Olland heeft Wovesto bezit. In bijgaande tabel is te zien hoe het bezit verdeeld is.

Portefeuille per 31 december 2015					
	Centrum	Boskant	Nijnsel	Olland	Totaal
Woningen	1.170	52	103	18	1.343
Overige vhe's	256	1	1	1	259
Totaal	1.426	53	104	19	1.602

Er zijn twee criteria, waarmee rekening wordt gehouden bij het toewijzen van woningen: de inschrijfduur van de woningzoekende en de relatie tussen huurprijs en inkomen.

Vanaf 1 januari 2015 wijzen we woningen met een huur tot € 710,68 alleen maar toe aan woningzoekenden met een inkomen tot € 35.739,-. Slechts een enkele uitzondering is hierop mogelijk, echter hiervan hebben we in 2015 geen gebruik gemaakt. Hiermee houden we ons dus aan de richtlijn van de minister om minstens 90% van de toewijzingen plaats te laten vinden aan woningzoekenden met een passend inkomen.

WONINGZOEKENDEN EN TOEWIJZINGEN PER 31 DECEMBER 2015	
Aantal ingeschreven woningzoekenden	1.958
Aantal actief woningzoekenden	209
Aantal toewijzingen	119

Met de eis van passend toewijzen die per 1 januari 2016 ingaat, hebben we in november – december al rekening gehouden, bij het adverteren van vrijkomende woningen.

In totaal werden er in 2015 119 woningen toegewezen.

Woonruimteverdeling

In 2014 heeft Wovesto samen met Huis & Erf (Schijndel) en St. Joseph (Boxtel) een gezamenlijk (regionaal) woonruimteverdeelsysteem opgezet. Dit woonruimteverdeelsysteem is met ingang van 2 februari 2015 operationeel.

Voor woningzoekenden in Sint-Oedenrode veranderen er daarmee een aantal zaken. Woningen worden niet meer aangeboden, maar de woningzoekende moet zelf op het aanbod reageren. Daarnaast

bieden de drie corporaties hun woningen gezamenlijk aan. De woningzoekende kan dus met slechts één inschrijving reageren op het woningaanbod van drie corporaties. Tot slot verloopt het aanbieden van woningen via een gezamenlijke website. Met deze wijzigingen wordt de verantwoordelijkheid van het zoeken naar passende woonruimte meer bij de woninzoekende zelf gelegd. Het systeem is heel transparant. Alle woningtoewijzingen worden verantwoord. Op verzoek van de gemeente is in 2015 één woning buiten het systeem om toegewezen.



Keuzevrijheid en Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Wovesto vindt het belangrijk dat huurders zich 'thuis' voelen in hun woning en huurders willen 'hun' woning graag aanpassen aan hun eigen smaak en wensen. Daarom biedt Wovesto de mogelijkheid om aanpassingen aan de woning aan te brengen.

Voor het aanbrengen van aanpassingen aan de gehuurde woning kent Wovesto het beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). In 2015 zijn er in totaal 96 ZAV-aanvragen behandeld.

Meer informatie over ZAV vindt u op onze website onder 'Ik ben huurder > Zelf klussen'.

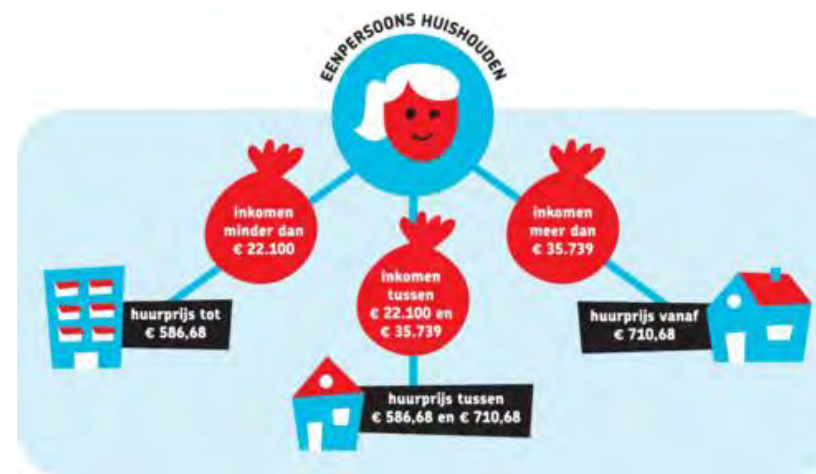
Ook bij nieuwbouw en de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden worden huurders betrokken. Het gaat dan met name over zaken die met het afwerkingsniveau te maken hebben. Huurders hebben keuze bij badkamer- en keukenafwerkingen en energie-maatregelen.

Huurprijs

In 2014 heeft Wovesto haar portfoliebeleid aangepast. In dit portfoliebeleid staat van alle complexen aangegeven wat de strategie voor de komende jaren is. Dit kan verkoop zijn, maar ook sloop gevolgd door nieuwbouw, of productwijziging.

Ten aanzien van de huren is in 2015 een nieuw huurprijsbeleid vastgesteld. Er zijn vier huurprijsklassen vastgelegd. Uitgangspunt is dat na mutatie en aanpassing van de huurprijs, 80% van ons bezit bereikbaar blijft voor mensen die recht hebben op huurtoeslag. 50% van ons bezit is dan bereikbaar voor één- en tweepersoonshuishoudens (huurprijs < € 586,-), 30% van ons bezit voor drie (en méér-)persoonshuishoudens die recht hebben op huurtoeslag (huurprijs < € 628,-). Van de resterende 20% is één-vijfde deel geliberaliseerd (huurprijs > € 710,-).

Deze verdeling over de verschillende huurprijsklassen zorgt ervoor dat alle woningzoekenden / ieder type huishouden een even grote kans heeft op een passende huurwoning.



Huurverhoging 2015

Wovesto kiest voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Huurders hebben begrip voor deze gedifferentieerde huurverhoging. Wovesto heeft hierover overleg gevoerd met de huurdersbelangenvereniging en in goed overleg is besloten de groep laagste- en midden-inkomens gedeeltelijk te ontzien. Hun huurverhoging is 0,5% lager vastgesteld dan wettelijk toegestaan.

/// Verkoop

Voor Wovesto is het belangrijk om woningen te verkopen. Met de verkoopopbrengsten kunnen we nieuwbouwprojecten financieren en onze financiële positie gezond houden. Daarnaast draagt verkoop bij aan de doelstellingen uit het portfoliebeleid.

Verkoopdoel 2015

In ons Portfoliebeleid staat van alle complexen wat de strategie is voor de komende jaren. Een van de beschreven strategieën is verkoop van woningen. Op woningniveau hebben we aangegeven welke woningen voor verkoop in aanmerking komen en dus verkocht mogen worden. Dit kan op verzoek van de zittende huurder of bij mutatie.

Verkocht in 2015

In 2015 verkochten we in totaal 16 woningen, allen zonder de Slimmer Kopen[®]-formule. Daarnaast zijn in datzelfde jaar zeven Slimmer Kopen[®]-woningen teruggekocht. Twee van deze woningen zijn weer doorverkocht zonder Slimmer Kopen[®], twee met deze formule. Onze doelstelling voor 2015 (minimaal vijf woningen verkopen) hebben we ruimschoots gehaald.

Slimmer Kopen[®]

Voor sommige potentiële kopers is het financieel moeilijk om zelfstandig een huis of appartement te kopen. Slimmer Kopen[®] is voor deze mensen een woonproduct waarmee het kopen wellicht juist wel mogelijk wordt. Door een korting van maximaal 25% op de marktwaarde te geven, kan het voor starters financieel haalbaar en aantrekkelijk worden een woning te kopen. Slimmer Kopen[®] is er voor nieuwbouw en voor bestaande bouw.

Een Slimmer Kopen[®]-woning dient bij een voorgenomen verkoop te worden aangeboden aan Wovesto. In principe koopt Wovesto de woning terug. De korting en waardeontwikkeling worden dan verrekend met de bewoner. Door de woning terug te kopen, kunnen we deze opnieuw weer verkopen. Er ontstaat op die manier een vaste voorraad Slimmer Kopen[®]-woningen. In 2015 hebben we twee Slimmer Kopen[®]-woningen, die te koop werden aangeboden, niet teruggekocht. In beide gevallen betrof het woningen die we met 0% korting hadden verkocht. Het WSW vindt dat Wovesto te veel Slimmer Kopen[®]-woningen heeft. Om die reden bouwen we het aantal af tot ongeveer 30 woningen. In 2015 is het aantal Slimmer Kopen[®]-woningen gedaald van 74 naar 67.

Lees meer over Slimmer Kopen[®] op onze website, 'Ik wil kopen > Slimmer Kopen[®]'.



/// Betaalbaarheid

Een van de doelstellingen van Wovesto is het betaalbaar houden van de woningen. Mede als gevolg van de invoering van de verhuurderheffing hebben we in 2015 de huren toch extra moeten verhogen. In overleg met de huurdersbelangenvereniging hebben we er voor gekozen om de huurverhoging voor een aantal inkomenscategorieën niet op het maximaal toegestane percentage vast te stellen.

De woningen

De woningen van Wovesto hebben een hoge kwaliteit. Niet alleen technisch, maar ook uitgedrukt in punten. Onze woningen hebben gemiddeld 177 punten. Het landelijk gemiddelde is 144. Op basis van het puntenaantal is de maximaal redelijke huur voor elke woning vastgesteld. Wovesto vraagt voor haar woningen gemiddeld 63% van deze maximaal redelijke huur. Bij de gemiddelde corporatie is dat 70%. De huur van Wovesto is dus relatief laag. Absoluut gezien, is de huur wat hoger dan het landelijk gemiddelde.

Betaalbaarheid

Uit het onderzoek wat in Noord-Oost Brabant is uitgevoerd (zie Ontwikkelingen Woningmarkt) naar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de voorraad goedkope huurwoningen blijkt dat binnen enkele jaren de beschikbare voorraad afneemt en dat de wachttijden voor de doelgroep gaan toenemen. Wij hebben de resultaten van dit onderzoek besproken met onze huurdersbelangenvereniging. Mede op basis daarvan hebben wij besloten 80% van onze woningen bereikbaar te houden voor

woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag. Deze woningen wijzen wij passend toe.

Onderstaand de verdeling van het bezit naar huurprijsklasse:

WONINGVOORRAAD WOVESTO PER 31 DECEMBER 2015		
Woning	Aantal	Percentage
Goedkoop ≤ € 403,06	115	8,6%
Betaalbaar € 403,07 – € 576,87	771	57,4%
Middeldure woningen € 576,88 – € 618,24	179	13,3%
Dure woningen € 618,25 – € 710,68	225	16,8%
Geliberaliseerde woningen ≥ € 710,69	53	3,9%
Totaal	1.343	100%

Korting op verzekeringen

Betaalbaarheid heeft ook te maken met woonlasten, waaronder verzekeringen. Huurders van Wovesto kunnen bij een lokale bank een extra korting van 10% ontvangen op hun 'Alles-in-één-polis'. Deze korting kan oplopen tot tientallen euro's per jaar. Wovesto treedt hierbij niet op als tussenpersoon

/// Onderhoud

Jaarlijks voert Wovesto onderhoudswerkzaamheden aan haar woningen uit om het kwaliteitsniveau op peil te houden. Ook in 2015 zijn er bij diverse woningen werkzaamheden uitgevoerd op basis van meerjarenplanningen. Ieder jaar worden deze planningen geactualiseerd om het onderhoud zo efficiënt mogelijk uit te voeren. In 2015 is een grootonderhoudsplan uitgevoerd bij 12 woningen aan de Venkel en de Dille waarbij de buitenkozijnen zijn vernieuwd en bij de meeste woningen de keukens, badkamer en toiletten zijn gerenoveerd. Daarnaast is bij diverse woningen het buitenschilderwerk uitgevoerd, zijn platte daken van woningen en bergingen vernieuwd en zijn een aantal c.v.-ketels vervangen.

Grootonderhoud



Aan 12 woningen aan de Venkel en de Dille is grootonderhoud uitgevoerd. Om gebruik te maken van een gereduceerd omzetbelastingpercentage is het gehele werk voor 30 juni 2015 opgeleverd. Bij bijna alle woningen is het energielabel van C naar B gebracht door het vernieuwen van de buitenkozijnen, die voorzien zijn van HR-beglazing en het aanbrengen van een extra energiezuinige c.v.-ketel. Bij drie woningen is een zonneboilersysteem aangebracht. In overleg met de bewoners zijn zeven badkamers, zes keukens en 11 toiletten gerenoveerd. Het gehele grootonderhoudsplan is in de maanden mei en juni uitgevoerd.

Schilderwerk

In 2015 is het buitenschilderwerk bij 132 woningen uitgevoerd. De werkzaamheden zijn eind oktober afgerond.

C.V.-ketels

Tijdens het grootonderhoud zijn negen ketels vervangen door een extra energiezuinige HR-ketel. Daarnaast zijn bij 79 woningen de c.v.-ketels vervangen door een HR-combiketel. Bij drie van deze woningen is een zonneboilersysteem aangebracht. In 2015 is in vier bestaande woningen tijdens een mutatie of op verzoek van een huurder een nieuwe c.v.-installatie aangelegd.

Overig onderhoud

In 2015 zijn, buiten het grootonderhoudsplan, zeven badkamers, zes keukens en vier toiletten gerenoveerd. Bij vier woningen is op verzoek van de huurder een slaapkamer omgebouwd tot een badkamer.

Van zeven woningen is het energielabel verbeterd doordat bij mutatie of bij het onderhoud de woningen energetisch zijn opgeplust. Hierbij is het energielabel van de woningen met één of meerdere labelstappen gestegen.

In 2015 zijn diverse platte daken vernieuwd van o.a. woningen, bergingen, garages en van trappenhallen. In totaal is 440 m² plat dak vernieuwd.

Ook zijn drie verouderde houten bergingen gesloopt. Tot slot zijn de galerijvloeren van de Deken van Erpstraat voorzien van een nieuwe stroeve afwerklaag.



Verhuiskostenvergoeding en tegemoetkomingen

Er is een landelijke regeling voor het verstrekken van verhuiskostenvergoedingen als huurders op basis van herstructureringsplannen andere woonruimte aangeboden krijgen. In 2015 is er door Wovesto aan één bewoner een verhuiskostenvergoeding uitgekeerd in verband met het herstructureringsplan aan de Mater Lemmensstraat.

In 2015 zijn aan de bewoners van de Venkel en de Dille, waar grootonderhoud is uitgevoerd, tegemoetkomingen verstrekt voor het ongemak dat is ondervonden tijdens de uitvoering.

/// Beheer

Wovesto biedt huiseigenaren haar kennis en deskundigheid aan in de vorm van dienstverlening bij het beheer.

Vestobeheer

Vestobeheer verzorgt namens diverse Verenigingen van Eigenaren (VvE), met in totaal 86 woningen, het (dagelijks) bestuur en beheer van deze verenigingen. In de VvE wordt het beleid ten aanzien van beheer en onderhoud, in overleg met de gezamenlijke eigenaren, besproken en vastgesteld.



Het VvE-complex Hoge Vonder



/// Projecten

Wovesto heeft in 2015 het project van 8 appartementen aan de Jasmijnstraat opgeleverd. Op dit moment zijn er geen andere projecten in uitvoering.

Projecten in voorbereiding

Mater Lemmensstraat

Op 22 december 2015 is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend voor het project van 22 levensloopbestendige appartementen op de hoek Mater Lemmensstraat en Baron Willem van Harenlaan. Op deze locatie staan momenteel zes twee-onder één kap woningen die woontechnisch niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. In het afgelopen jaar is het project verder voorbereid. In 2016 worden nog onderzoeken verricht in het kader van archeologie en de flora- en faunawet. Het project wordt medio 2016 aanbesteed. Het oorspronkelijke project was voorzien van een parkeerkelder. De parkeerkelder is komen te vervallen en het parkeren wordt op het openbare gebied mogelijk gemaakt. In het kader van de duurzaamheid wordt gestreefd naar een energieprestatie-coëfficiënt van 0,0. Met de bouw wordt waarschijnlijk in het najaar van 2016 gestart.



Kapittelhof

Het afgelopen jaar heeft projectontwikkelaar van Stiphout in samenspraak met Wovesto studies verricht naar het ontwikkelen van koopappartementen in combinatie met sociale huurappartementen voor Wovesto, op de locatie van de huidige woningen van Kapittelhof en de voormalige Rabobank. Begin 2016 wordt een gewijzigd plan voorgelegd aan de gemeenteraad.

Borchmolendijk

Wovesto heeft diverse opties onderzocht voor het pand aan de Borchmolendijk. Het pand is niet geschikt voor sociale woningbouw en daarom is het 2015 verkocht aan een fysiotherapie praktijk.

Azaleastraat

Het pand aan de Azaleastraat staat al enig tijd te huur. Afgelopen jaar heeft Wovesto besloten om het pand te slopen en een project van drie patio-woningen te realiseren. De woningen worden op turn-key-basis gerealiseerd door een bouwbedrijf. Met de bouw wordt in 2016 gestart.

Sluitappel-Noord

De gemeente is eind 2015 gestart met het bouwrijp maken van de locatie. In het plan realiseert Wovesto acht sociale huurwoningen. Wovesto is in gesprek met een bouwbedrijf om deze woningen op turn-key-basis af te nemen.

Elzenpad 2de fase (nieuwe uitbreiding in Boskant)

Wovesto wil in 2016 in dit plan 11 woningen op turn-key-basis afnemen van een ontwikkelaar. Met de bouw van deze sociale huurwoningen wordt naar verwachting eind 2016 gestart.

Huisakkerweg

In 2015 zijn voorbereidingen getroffen om op deze locatie 11 sociale huurwoningen te realiseren. In 2016 wordt aan de gemeente gevraagd om het bestemmingsplan te wijzigen. Waarschijnlijk kan in 2017 worden gestart met de bouw van deze woningen.

NIEUWBOUWPLANNEN PER 31 DECEMBER 2015			
Straat- / Plannaam	Aantal	Doelgroep	Soort woning
Opgeleverd			
Jasmijnstraat	8	woningzoekenden	appartementen
In voorbereiding			
Mater Lemmensstraat	22	woningzoekenden	appartementen
Azaleastraat	3	woningzoekenden	woningen
Sluitappel-Noord	8	woningzoekenden	woningen
Elzenpad 2de fase	11	woningzoekenden	woningen
Huisakkerweg	11	woningzoekenden	woningen



/// Duurzaamheid

Duurzaam bouwen wordt steeds belangrijker. Zeker nu op internationale schaal blijkt dat Nederland sterk achterloopt op de eerder uitgesproken ambities. Om deze achterstand in te lopen zullen extra maatregelen genomen moeten worden.

Wovesto houdt zich voor de bestaande woningvoorraad en voor nieuwbouwwoningen aan het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen (2013-2016). Daarnaast heeft Wovesto in haar duurzaamheidsbeleid vastgelegd dat de Energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwbouwwoningen 20% onder de norm van het bouwbesluit moet uitkomen. Volgens het bouwbesluit is de coëfficiënt voor 2015 en 2016 vastgesteld op 0,4. Wovesto zou dan ook naar maximaal 0,32 moeten streven. Eind 2015 heeft Wovesto echter prestatieafspraken gemaakt met de Huurdersbelangenvereniging en de gemeente. In deze prestatieafspraken is deze norm aangescherpt en zal met ingang van 2016 getracht worden om bij alle nieuwbouwprojecten een energieprestatie-coëfficiënt van 0,0 te bereiken.

Aangezien met ingang van 1 januari 2015 de methode voor het berekenen van energie-indexen is gewijzigd, zijn de oude labels en de nieuwe energie-indexen niet met elkaar te vergelijken. Labels worden met ingang van 2015 niet meer afgegeven. Aangezien de meeste woningen op basis van het oude labelsysteem zijn bepaald, houdt Wovesto het oude systeem aan.

Bestaande woningvoorraad

In het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen is vastgelegd dat het energielabel van een woning tijdens een grootonderhoudsplan dient te verbeteren met minimaal twee labelstappen of het label B

dient te bereiken. Tijdens het grootonderhoudsplan bij de 12 woningen aan de Venkel en de Dille zijn de labels van de woningen gestegen van label C naar B. Dit is bereikt door het vernieuwen van de buitenkozijnen en deze te voorzien van HR++ beglazing en het aanbrengen van een extra energiezuinige c.v.-ketel, al of niet in combinatie met een zonneboilersysteem.

Bij mutatie of tijdens het onderhoud is bij 7 andere woningen het energielabel verbeterd (opgeplust) doordat de woningen voorzien zijn van HR++ beglazing, dakisolatie of een zonneboilersysteem.

Nieuwbouw

In mei 2015 zijn 8 nieuwbouw appartementen aan de Jasmijnstraat opgeleverd. De woningen zijn uitgerust met een luchtwarmtepomp in combinatie met een HR-verwarmingsinstallatie. De appartementen hebben een energielabel A.



Appartementencomplex Jasmijnstraat

Wovesto is een aantal nieuwbouwprojecten aan het voorbereiden waarvan de bouw in 2016 van start gaat. Hierbij zal, zoals in de prestatieafspraken is vastgelegd, gestreefd worden naar een energieprestatie coëfficiënt van 0,0.

ENERGIELABELS BEZIT WOVESTO PER 31 DECEMBER 2015			
Label	Aantal woningen	Percentage van totaal bezit	Cumulatief %
A++++	27	2,0 %	2,0 %
A++	8	0,6 %	2,6 %
A	266	19,8 %	22,4 %
B	383	28,5 %	50,9 %
C	507	37,8 %	88,7 %
D	117	8,7 %	97,4 %
E	26	1,9 %	99,3 %
F	8	0,6 %	99,9 %
G	1	0,1 %	100 %
Totaal	1.343	100%	100%



/// Doelgroep

In 2014 heeft Wovesto haar portfoliobeleid afgerond. Aan dit portfoliobeleid heeft een woonwensenonderzoek ten grondslag gelegen. Companen uit Arnhem heeft het onderzoek uitgevoerd. Wovesto heeft met het woonwensenonderzoek een beeld gekregen van de (te verwachten) vraag in de komende jaren. In het portfoliobeleid is dit vervolgens vertaald naar strategieën voor de verschillende wijken en complexen.

Senioren

Met alle veranderingen in de financiering van de zorg, zijn huurders, met name senioren, meer en meer aangewezen op mantelzorg en dienen zij langer thuis te blijven wonen. Voor Wovesto is het belangrijk dat de zelfstandigheid daarbij zoveel als mogelijk behouden blijft, zo mogelijk met gebruikmaking van diverse zorgfaciliteiten. Wovesto heeft 477 nultredenwoningen in haar bezit. 329 woningen hiervan zijn voor senioren. Deze woningen zijn gelegen naast of tegen Odendael (een zorglocatie van Brabantzorg). Hierdoor is het voor de senioren erg makkelijk om diensten af te nemen.

Het complex Hof van Rode heeft twee atria. Hier wordt door bewoners, vaak op initiatief van de bewonerscommissies, dankbaar gebruik van gemaakt voor het organiseren van activiteiten. Naast enkele bijeenkomsten met maaltijden en/of muziek wordt er twee keer per week jeu de boules gespeeld en gesjoeld.

Wonen met begeleiding

Naast het huisvesten van senioren en andere woningzoekenden, verschaft Wovesto ook huisvesting aan mensen met een beperking die zelfstandig willen wonen. Hiervoor wordt samengewerkt met de

Stichting Dichterbij en met Labyrint Zorg. Wovesto heeft in totaal 29 woningen voor het huisvesten van cliënten van Labyrint en Dichterbij. In 2013 is voor Labyrint Zorg een complex opgeleverd aan de Hoge Vonderstraat.

Jongeren

Wovesto heeft 21 jongerenwoningen. Deze worden toegewezen aan, vaak alleenstaande, jongeren tot 23 jaar

Hogere inkomens

Circa 4% van het bezit van Wovesto is speciaal bestemd voor mensen met een hoger inkomen. Het gaat hierbij om woningen met een huurprijs boven € 710,68.

Statushouders

De overheid verplicht gemeenten om statushouders te huisvesten. Wovesto ondersteunt de gemeente hierbij. Zij biedt de benodigde huurwoningen aan. In 2015 zijn zes woningen toegewezen aan in totaal 14 statushouders. De gemeentelijke taakstelling van 31 is daarmee niet gehaald.

/// Leefbaarheid

In het ondernemingsplan van Wovesto, 'Wovesto in Balans', staat: "Wonen is meer dan een woning en Wovesto wil daarom – in samenwerking met maatschappelijke partners – een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van wijken en kernen in de gemeente Sint-Oedenrode." We vullen dit op een aantal manieren in.

Samenwerking

Wovesto onderhoudt met verschillende maatschappelijke organisaties uit Sint-Oedenrode contact. Met een aantal wordt samengewerkt, anderen ondersteunen we. Zo wordt er via Welzijn de Meierij ruimte geboden aan de Klussendienst. Deze dienst biedt hulp aan mensen bij kleine werkzaamheden in en om de woning.

Burendag en NLdoet

Vanuit het Oranjefonds worden zowel de Burendag als NLdoet geïnitieerd. Is de Burendag vooral bedoeld om de sociale samenhang in wijken en buurten te vergroten, NL Doet stimuleert vooral het gezamenlijk uitvoeren van allerlei klussen.

Wovesto ondersteunt initiatieven van huurders om de leefbaarheid in een buurt te vergroten en zij stimuleert dat dergelijke initiatieven van de grond komen. Vandaar dat we ook de initiatieven vanuit het Oranjefonds een warm hart toedragen. Aan beide initiatieven wordt aandacht besteed, onder andere door hier melding van te maken op onze eigen website. Daarnaast bieden we aan om mee te helpen een eventueel subsidieverzoek in te dienen bij het Oranje Fonds.

Seniorenmarkt

Op initiatief van Brabantzorg wordt jaarlijks een seniorenmarkt georganiseerd in Odendael. Hier worden niet alleen de diensten van Brabantzorg onder de aandacht gebracht, maar ook die van vele andere partijen. Uiteraard is ook Wovesto dan van de partij om informatie te verstrekken over haar seniorenwoningen.

Bewonerscommissies

In een drietal seniorencomplexen functioneren bewonerscommissies. Twee à drie keer per jaar overlegt Wovesto met deze commissies over diverse complexaangelegenheden. Samen met de commissies lossen we knelpunten op. Naast het bespreekbaar maken van verbeterpunten stimuleren de commissies ook de onderlinge banden tussen de bewoners. Zij organiseren daartoe verschillende activiteiten zoals een nieuwjaarsbijeenkomst of een gezamenlijke lunch. Wovesto ondersteunt hen hierbij.

Complexbeheerder

Het is prettig wonen in onze complexen. Maar soms zijn er bewoners die menen dat regels voor hen niet van toepassing zijn. In de complexen waar hij toezichthouder is, is de complexbeheerder dan de eerste persoon om bewoners hierop aan te spreken. Hij is de vraagbaak en ondersteuner voor bewoners. Daarnaast ziet hij onder andere toe op zaken als het gebruik van containerruimtes, het functioneren van installaties en de schoonmaakwerkzaamheden.



Signaleringsoverleg

Samen met de gemeente, politie, maatschappelijke instellingen, GGZ, GGD en een aantal andere zorgverlenende instanties neemt Wovesto deel aan het signaleringsoverleg. Doel van dit overleg is om (aankomende) probleemsituaties te bespreken en onderling af te stemmen wie welke actie onderneemt om de klant optimaal te helpen en overlast voor de buurt te voorkomen.

De Loop'r

In 2012 is de multifunctionele accommodatie de Loop'r opgeleverd. In deze locatie vinden onder andere het gemeenschapshuis, de basisschool en een belangrijk deel van het verenigingsleven van Olland onderdak. Wovesto is eigenaar van deze multifunctionele accommodatie.

/// Wijken en kernen

Ter verbetering van de leefbaarheid in de verschillende wijken en dorpen van Sint-Oedenrode heeft de gemeente iWOP's en iDOP's opgezet. Wovesto speelt hierin op verschillende manieren een rol.

IDOP; integraal dorpsontwikkelingsplan Boskant

Wovesto is betrokken geweest bij de planvoorbereiding voor de aanpak van het Ritaplein en de wijziging van de 'entree' van Boskant. In december 2014 ging de eerste schop de grond in voor de uitvoering van de werkzaamheden. In het voorjaar van 2015 werden de werkzaamheden afgerond en daarmee werd het dorpsontwikkelingsplan Boskant succesvol afgesloten.



Opening dorpsplein in Boskant, met openluchtontbijt

IDOP; integraal dorpsontwikkelingsplan Nijnsel

Wovesto heeft de afgelopen jaren geparticipeerd in het tot stand komen van het dorpsontwikkelingsplan in Nijnsel. Op 5 juni is het Beckartplein ('Bruisend dorpshart') in Nijnsel officieel geopend. Het project is afgerond.

IWOP; integraal wijkontwikkelingsplan

Kienerhoef, Kinderbos en Cathalijne

Het IWOP voor Kienerhoef, Kinderbos en Cathalijne is in 2012 tot stand gekomen. Het is toen aangeboden aan de gemeenteraad en gepresenteerd aan de wijkbewoners. Een klankbordgroep heeft sinds die tijd allerlei deelprojecten uitgewerkt. Daarbij ging het in eerste instantie vooral om inrichtingsvoorstellen. In 2015 zijn met name activiteiten georganiseerd om mensen met elkaar in contact te brengen. De klankbordgroep en de stuurgroep van het IWOP hebben hun werkzaamheden overgedragen aan de wijkraad. Wovesto is niet direct betrokken bij de verdere uitwerking.

/// Belanghouders en samenwerking

Als corporatie willen we efficiënt zijn en goede resultaten neerzetten. Dat doen we door samenwerking te zoeken. Niet alleen met onze klanten en collega corporaties, maar ook met verschillende (maatschappelijke) partijen.

Algemene Ledenvergadering

Wovesto is een vereniging en wij kennen dus leden. Dat zijn onze huurders en de woningzoekenden. Twee keer per jaar leggen wij aan onze leden verantwoording af en bespreken we het te voeren beleid. Dit doen we door Algemene Ledenvergaderingen (ALV) te organiseren. Tijdens deze vergaderingen spreken we over zaken als de jaarrekening, de begroting, de projecten en regelgeving.

In contact met onze belanghouders



Langs diverse kanalen houdt Wovesto contact met haar belanghouders. Zo hebben we een website, waar met name huurders en woningzoekenden veel informatie kunnen vinden over de organisatie, procedures, het woningbezit, etcetera. Ook kunnen hier diverse formulieren worden gedownload.

Naast de website wordt er gebruik gemaakt van sociale media als Facebook en Twitter. Daarnaast communiceren we via ons bewonersblad Beknopt, onze brochures en via de plaatselijke media. In 2015 is de opzet van Beknopt tegen het licht gehouden, wat heeft geresulteerd in een nieuwe vormgeving en een aantal nieuwe rubrieken.

Uiteraard is er heel veel contact met onze individuele huurders. Van hen horen we uit de eerste hand hoe men het ervaart om in een bepaalde buurt te wonen, hoe de kwaliteit van het bezit is en hoe er gedacht wordt over onze dienstverlening. Door KWH (kwaliteitscentrum woningcorporaties huursector) laten we continu de waardering van onze klanten op het aspect dienstverlening meten.

Een aantal keren per jaar zoeken we onze belanghouders ook actief op. Zo hebben we in 2015 (traditiegetrouw) deelgenomen aan de seniorenmarkt, die jaarlijks in Odendael georganiseerd wordt. Ook hebben we voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd voor de omwonenden over de nieuwbouw aan de Mater Lemmensstraat en aan de Azaleastraat.

Huurdersbelangenvereniging

Inmiddels bestaat de Huurdersbelangenvereniging (HBV) van Wovesto alweer twee jaar. Naast het bestuur zijn er enkele leden actief in een initiatiefgroep. Het bestuur van de HBV overlegt éénmaal per kwartaal met de directeur-bestuurder van Wovesto. HBV-Bestuur en initiatiefgroep overleggen iedere maand. Tot eind 2015 heeft de Huurdersbelangenvereniging een spreekuur gehouden voor haar leden. In verband met het geringe aantal vragen wat dit spreekuur bereikte, is de vereniging hiermee gestopt. Eén van de leden van de initiatiefgroep en één lid van het bestuur blijven wel bereikbaar voor individuele vragen van hun leden.

In het overleg met de directeur-bestuurder heeft het bestuur onderwerpen besproken als het woonlastenonderzoek van Atrivé,

de introductie van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, de jaarlijkse huurverhoging, de herzieningswet en de prestatieafspraken.

Wovesto heeft daarnaast een aantal formele adviesaanvragen voorgelegd; de huurverhoging 2015 en het sociaal plan voor huurders bij herstructurering. Ook het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken kan gezien worden als een adviesaanvraag.

Bewonerscommissies

Twee a drie keer per jaar voert Wovesto overleg met de verschillende bewonerscommissies. Inmiddels functioneert er in drie seniorencomplexen een dergelijke commissie. In dit overleg komen allerlei complexaangelegenheden aan bod.

Samenwerken

Met het in werking treden van de Woningwet is het werkterrein van Wovesto smaller geworden. Als corporatie moeten we steeds meer terug naar de 'kerntaak', de sociale huisvesting. Dit wil niet zeggen dat we andere terreinen uit het oog verliezen. We hebben namelijk ook te maken met zorg, welzijn, onderwijs, veiligheid en toegankelijkheid. Ons werkterrein gaat verder dan alleen het wonen. We werken hierbij samen met heel veel andere partijen. In dit hoofdstuk staat een totaaloverzicht van de partijen waarmee we samenwerken.

Maatschappelijk netwerk

In Sint-Oedenrode bestaat een 'maatschappelijk netwerk'. Dit netwerk bestaat naast Wovesto uit de volgende maatschappelijke organisaties: gemeente Sint Oedenrode, Welzijn De Meierij, BrabantZorg, Humanitas, SKOSO en basisschool De Springplank.

Tijdens bijeenkomsten spreken de organisaties over gezamenlijke maatschappelijke taken, projecten en de manier waarop ze door middel van samenwerking lokaal gewenste voorzieningen voor de inwoners kunnen realiseren.

In 2015 heeft vier keer overleg plaatsgevonden tussen de maatschappelijke partners. Het netwerk is versterkt met deelnemers uit de zorgaanbieders. De implementatie en voortgang van de zorgverzekeringswet was het centrale agendapunt van 2015. Mede vanwege het uitwerken van de zorgverzekeringswet is het overleg opgedeeld in tweemaandelijks overleg voor zorgleveranciers en driemaandelijks overleg voor directies van betrokken maatschappelijke organisaties. Wovesto neemt deel aan het driemaandelijks overleg. In dit kader heeft de gemeente een training 'Dialoogtafel' georganiseerd. Twee medewerkers van Wovesto hebben deelgenomen aan deze training, waarin het beantwoorden van klantvragen centraal stond. Tevens was de training bedoeld om onderlinge contacten tussen de medewerkers van de genoemde organisaties te bevorderen. Alle deelnemers waren hier positief over.

Verkenning fusie of samenwerking

Wovesto vindt door toenemende regeldruk en hoge heffing, dat op lange termijn het voortbestaan van Wovesto in gevaar komt. Vanuit deze visie zijn er de afgelopen jaren gesprekken gevoerd over samenwerking of samengaan met buurcorporatie Huis & Erf, na de gemeentelijke fusie. Eind 2015 is een intentieovereenkomst getekend om tot fusie te komen.



OVERZICHT BELANGHOUDERS EN SAMENWERKING			
Primaire partners	Reden	Manier van contact	Gespreksonderwerpen
» Huurders; » Woningzoekenden.	Leden van de vereniging, doelgroep van beleid en reden van bestaan.	2x per jaar een Algemene Ledenvergadering; Ad hoc wanneer relevant.	Jaarrekening, begroting, beleid, plannen (nieuwbouw, grootonderhoud, herstructurering), actualiteiten.
» Huurdersbelangenvereniging Sint-Oedenrode; » Bewonerscommissies.	Behartigt de belangen van de huurders en woningzoekenden in Sint-Oedenrode	4x per jaar overleg tussen HBV en Wovesto; Regelmatig overleg met bewonerscommissies.	Jaarrekening, begroting, beleid, plannen (nieuwbouw, grootonderhoud, herstructurering), prestatieafspraken, actualiteiten.
Gemeente Sint-Oedenrode	Volkshuisvestelijk overleg waarin meerjarenprestatieafspraken zijn vastgelegd op het gebied van o.a. woningvoorraad, huisvesting bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en het nieuwbouwprogramma.	3x overleg op bestuurlijk niveau; 5x projecten- / ambtelijk overleg; 1x Stichting Fonds Sociale Volkshuisvesting. » Lid van maatschappelijk netwerk Sint-Oedenrode; » Deelnemer aan het WWZ overleg.	Prestatieafspraken, woningbouwprogramma, financiële continuïteit, strategie, leefbaarheidsvraagstukken, maatschappelijk vastgoed, nieuwbouw en herstructurering.
Zorg- en welzijnsinstellingen » Welzijn De Meierij » BrabantZorg	Partners in het behalen van maatschappelijke en leefbaarheidsdoelstellingen gericht op ieder die daar behoefte aan heeft, zorgbehoevenden en senioren. WWZ overleg (Wonen, Welzijn, Zorg)	Overleg vindt plaats wanneer daar vraag naar is vanuit een van de twee partijen. » Lid van maatschappelijk netwerk Sint-Oedenrode; » Deelnemer aan het WWZ overleg.	Woonzorgcomplex Odendaal, vraagstukken over wonen, zorg en welzijn, signaleren van problemen, bieden van zorg via huisvesting, overige woonzorgconcepten.
Labyrint Zorg	Klant die woningen huurt voor haar cliënten met een Autisme Spectrum Stoornis.	Overleg vindt plaats wanneer daar vraag naar is vanuit een van de twee partijen.	Beschikbaarheid woningen voor de doelgroep van Labyrint Zorg.
Stichting Dichterbij	Klant die woningen huurt voor haar cliënten met een verstandelijke beperking.	Overleg vindt plaats wanneer daar vraag naar is vanuit een van de twee partijen. » Lid van maatschappelijk netwerk Sint-Oedenrode; » Deelnemer aan het WWZ overleg.	Beschikbaarheid woningen en mogelijkheden tot woningaanpassing voor de doelgroep van Stichting Dichterbij.

OVERZICHT BELANGHOUDERS EN SAMENWERKING (VERVOLG TABEL)			
Secundaire partners	Reden	Manier van contact	Gespreksonderwerpen
Politie	Partner in het behalen van maatschappelijke- en leefbaarheidsdoelstellingen gericht op probleemsignalering en integrale veiligheid.	Neemt deel aan het signaleringsoverleg: 6 tot 8 keer per jaar (met meerdere partijen); Verder wanneer nodig is.	Probleemgevallen, veiligheid (in de buurten), signaleren van problemen.
Onderwijsinstellingen en kinderopvangorganisaties: » SKOSO; » Obs De Springplank; » Humanitas; » De Verbinding.	Partners in het behalen van maatschappelijk- en leefbaarheidsdoelstellingen gericht op jeugd en jongeren (voorlichting).	Overleg vindt plaats wanneer daar vraag naar is vanuit een van de twee partijen. » Lid van maatschappelijk netwerk Sint-Oedenrode (m.u.v. De Verbinding); » Deelnemer aan het WWZ overleg.	Brede school, multifunctionele accommodaties, maatschappelijk vastgoed.
Dorpsraden kleine kernen » Boskant; » Nijnsel; » Olland.	Partners in het behalen van maatschappelijke- en leefbaarheidsdoelstellingen gericht op de drie kleine kernen van Sint-Oedenrode.		IDOP-ontwikkeling, leefbaarheid kleine dorpskernen, multifunctionele accommodaties.
Stichting Toegankelijkheid	Stichting die zich inzet voor toegankelijkheid voor mensen met een beperking. Wordt geraadpleegd voor beoordelen toegankelijkheid nieuwbouwplannen.	Overleg vindt plaats wanneer daar vraag naar is vanuit een van de twee partijen.	Toegankelijkheid bestaande bouw en nieuwbouw.
Tertiaire partners	Reden	Manier van contact	Gespreksonderwerpen
Sportverenigingen	Partners in het behalen van maatschappelijke- en leefbaarheidsdoelstellingen op sportgebied.	Overleg vindt plaats wanneer daar vraag naar is vanuit een van de twee partijen.	Mogelijkheden tot samenwerking.
Zakelijke dienstverleners	Belangrijke groep zakelijke partners in het realiseren van (nieuwbouw)projecten en onderhoud.	Overleg vindt plaats wanneer daar vraag naar is vanuit een van de twee partijen.	Opdrachtverstrekking en evaluatie.



/// Maatschappelijk rendement

Wovesto is een organisatie met een maatschappelijk doel; huisvesting bieden aan hen, die hierin niet zelf kunnen voorzien. Dit betekent dat het behalen van maatschappelijk rendement bij ons prioriteit heeft.

Maatschappelijke Activiteiten

Op welke manier het behalen van maatschappelijk rendement in onze activiteiten naar voren komt, laat onderstaande tabel zien.

ACTIVITEIT	TOELICHTING
Huisvesting van de doelgroep	
Niet de maximaal toegestane huur vragen / Woningen voor mensen met een smalle beurs	Als woningcorporatie vragen wij bij de meeste woningen niet de maximaal toegestane huur. Dit doen we om de woningen betaalbaar te houden voor de mensen met een laag inkomen. Circa 96% van onze woningen heeft een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.
Woningen voor bijzondere doelgroepen aanbieden	We bieden zorgwoningen aan. Bepaalde woningen zijn aangewezen en ontwikkeld voor de zorgpartijen Dichterbij en Labyrint. Daarnaast hebben we 329 nultredenwoningen voor senioren.
Verhuur maatschappelijk vastgoed op basis van kostendeekkende tot matig winstgevende exploitatie	Voorbeelden hiervan zijn de huisvesting van de Loop'r en de Stek (dagbesteding van Brabantzorg).
Kwaliteit van de wijk	
Complexbeheerder	Wovesto heeft een complexbeheerder in dienst. Hij houdt toezicht op de diverse appartementencomplexen en ondersteunt bewoners bij woonvragen.
Ondersteunen lokale initiatieven	Sint-Oedenrode kent een actief verenigingsleven. Wovesto ondersteunt regelmatig lokale initiatieven, bijvoorbeeld zoals deze worden ingediend voor de Burendag.
Deelname signaleringsoverleg	Wovesto neemt periodiek deel aan het signaleringsoverleg. Inspelen op dreigende overlast is het belangrijkste agendapunt.
Deelname buurtpreventieprojecten	Wovesto is blij met actieve buurtbewoners. Waar nodig bieden we een ondersteunende functie.
Overige	
Huurdersbelangenvereniging	Wovesto vindt het belangrijk dat de belangen van haar huurders en woningzoekenden goed gehoord worden. Daarom heeft zij de oprichting van een zelfstandige HBV geïnitieerd en blijft zij het verdere functioneren ondersteunen.
Bewonerscommissies	Bij 3 appartementencomplexen zijn bewonerscommissies actief. We stimuleren de oprichting van bewonerscommissies. Op deze manier kunnen we makkelijk communiceren met de bewoners en samen problemen aanpakken.
Maatschappelijk Netwerk / WWZ overleg	Wovesto vindt het belangrijk dat maatschappelijke taken, projecten en voorzieningen voor inwoners van Sint-Oedenrode, gezamenlijk worden vormgegeven.

/// Financiën

Wovesto baseert haar financiële beleid op de eisen van het Waarborgfonds Sociale Volkshuisvesting (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Wovesto wil ruim aan de eisen voldoen. Als dat leidt tot het niet meer kunnen investeren, zullen we op sommige eisen scherp aan de wind zeilen.

Financiële beoordeling

Vanaf 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporaties, als opvolger van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) toezicht op alle woningcorporaties. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) valt onder de politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst en is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

FINANCIËLE KENGETALLEN WOVESTO					
	2020 *	2016 *	2015 **	2014 **	Norm WSW
Solvabiliteit	54,6%	45,6%	41,4%	37,2%	> 20%
ICR	2,8	2,4	2,4	1,9	≥ 1,4
DSCR	1,50	1,24	1,22	1,03	≥ 1,00
Loan to Value in % bedrijfswaarde	42,6%	53,6%	58,5%	61,5%	< 75%
Dekkingsratio (schuld in % WOZ)	21,3%	26,4%	27,8%	27,4%	< 50%

* bron: Meerjarenbegroting 2016-2020

** bron: Jaarrekening 2015 en 2014

Het WSW staat garant voor de leningen die corporaties afsluiten. De Aw en het WSW controleren of Wovesto financieel gezond is en in de toekomst blijft. Vanwege de crisis, maar ook vanwege enkele excessen in de branche, zijn de beoordelingen de afgelopen jaren strenger geworden. Wovesto juicht dit toe, immers ook Wovesto is gebaat bij een (financieel) gezonde branche. Middels het waarborgstelsel van het WSW en de saneringssteun van de Aw draaien andere corporaties op voor de tekorten elders. De keerzijde van de strengere beoordelingen is een hoge administratieve lastendruk. In de tabel worden de belangrijkste kengetallen weergegeven.

Borgingsplafond

Jaarlijks stelt het WSW het borgingsplafond vast. Het borgingsplafond geeft aan wat een corporatie maximaal aan geborgde leningen op enig moment mag hebben. Voor Wovesto is dat eind 2015 € 63,5 miljoen. De portefeuille geborgde leningen bedraagt € 64,0 miljoen.

Voor het teveel aan leningen van € 0,5 miljoen verlangt WSW geen extra actie. Middels reguliere aflossingen in 2016 zullen we de leningenportefeuille in overeenstemming brengen met het borgingsplafond.

Benchmark

In 2015 zijn de resultaten van de Aedes-benchmark woningcorporaties over 2014 bekend gemaakt. Met een benchmark kunnen corporaties hun prestaties meten, met elkaar vergelijken en verbeteren. Wovesto vindt de benchmark belangrijk, omdat deze ons uitdaagt kritisch naar onszelf te kijken. Hoe waarden



huurders ons bij het betrekken van de nieuwe woning, het opzeggen van de huur en bij reparaties? In de benchmark is het oordeel over deze drie onderwerpen opgenomen. Daarnaast is gekeken naar de bedrijfslasten.

Wovesto scoort een 7,6 voor het onderdeel dienstverlening en scoort daarmee hoger dan het landelijk gemiddelde van 7,4. Op het onderdeel bedrijfslasten scoren we minder goed. Kleine corporaties hebben over het algemeen hogere bedrijfslasten en kunnen nauwelijks nog bezuinigen. Daarbij hebben we in het afgelopen jaar een forse eenmalige post gehad. Al met al is onze score voor dienstverlening en bedrijfslasten van AA naar BC gegaan. Score A is in vergelijking met andere corporaties goed en score C is niet goed. Het gaat dus om de onderlinge vergelijking, niet om de exacte waarde.

We realiseren ons dat die eenmalige post ons een score C heeft opgeleverd. Normaal gesproken zou dit een B zijn. Daarmee zitten we op een gemiddeld niveau. De bovengemiddelde score voor dienstverlening daarbij opgeteld, zorgt dat we tevreden zijn met het resultaat. Toch blijven we kijken naar mogelijkheden om onszelf te blijven verbeteren.

De Aedes Benchmark maakt onderdeel uit van het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) van Aedes. CBC is een centrale benchmarkomgeving die corporaties de mogelijkheid biedt kerncijfers met elkaar te vergelijken. Door de eenduidige gegevens van CFV, KWH, Flow en Shaere naast elkaar te zetten, wordt het CBC een online leeromgeving waar corporaties hun prestaties door middel van een dashboard gericht kunnen vergelijken met die van relevante collega's. Het CBC kent 7 prestatievelden:

- 1 Huisvesting primaire doelgroepen;
- 2 Huisvesting specifieke doelgroepen;
- 3 Kwaliteit woningen en woningbeheer;
- 4 Kwaliteit wijken en buurten;
- 5 Kwaliteit werkgeverschap;
- 6 Waarde vastgoed;
- 7 Vermogen en financiële continuïteit.

Op kwaliteit werkgeverschap scoort Wovesto gemiddeld, op alle andere prestatievelden scoren we bovengemiddeld. Op het prestatieveld huisvesting specifieke doelgroepen is sprake van een lichte daling, het prestatieveld vermogen en financiële continuïteit is stabiel. Op alle overige prestatievelden scoren we beter dan voorgaand jaar.

Ook Corporatie in Perspectief is onderdeel van het CBC. Deze rapportage biedt per corporatie inzicht in de belangrijkste volkshuisvestelijke en financiële cijfers en is gebaseerd op gegevens die corporaties afgelopen jaar aanleverden bij het CFV. Ook uit deze rapportage blijkt dat Wovesto goed scoort. Het energielabel van onze woningen is veel beter dan dat van de gemiddelde corporatie, de huur in % van maximaal redelijk is laag, onze onderhoudslasten zijn laag, we hebben een hoge netto exploitatie kasstroom, een hoge verkoopprijs van huurwoningen, een hoge bedrijfswaarde en volkshuisvestelijke exploitatiewaarde en een laag rentepercentage op onze leningen.

Er zijn ook punten waarop we minder scoren: lage rentedekkingsgraad, een laag aantal VHE per FTE, hoge leningenportefeuille, hoge rentelasten in euro's, een lage aflossingsratio en een hoge loan to value. Deze punten worden allen veroorzaakt door ons jonge bezit met een relatief hoge leningenportefeuille. In de meerjarenbegroting is dan ook opgenomen om de lening per woning naar beneden te brengen.

Risicomanagement

Zoals elk jaar heeft Wovesto in 2014 haar belangrijkste risico's in beeld gebracht. Op basis van deze zogenaamde risico controle-matrix zijn actiepunten voor 2015 benoemd. In de management-rapportages wordt de voortgang bewaakt. In 2015 was het grootste risico: onvoldoende financiële ruimte om te investeren als gevolg van toenemende eisen van de Aw en het WSW. Door voldoende verkoopopbrengsten, af te waarderen op de fiscale beginbalans van de woningen als gevolg van gedaalde WOZ-waarden

voldoet Wovesto aan de eisen van het WSW en is er ruimte voor investeringen.

Eind 2015 is een volgende risico-inventarisatie gehouden. Opnieuw zijn er actiepunten benoemd. Deze zullen in 2016 worden uitgevoerd. De belangrijkste risico's van Wovesto eind 2015 zijn: de afhankelijkheid van leden in het kader van het besluitvormingsproces, door de overheid opgelegde lastenverzwarende maatregelen, het als gevolg van regelgeving verloren gaan van mogelijkheden om sturing te geven aan wijkontwikkeling, leefbaarheid e.d., de afnemende betaalbaarheid van huurwoningen en de groeiende wachtlijst van woningzoekenden als gevolg van de toename van het aantal toewijzingen aan statushouders / vluchtelingen.

Financiële feiten en cijfers

Sociaal vastgoed en commercieel vastgoed

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt € 100,0 miljoen, € 2,2 miljoen meer dan in 2014. Het commercieel vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde. Eind 2015 is die € 12,0 miljoen, € 2,1 miljoen lager dan in 2014. Het bezit van Wovesto heeft een WOZ-waarde van € 238 miljoen (2014: € 253 miljoen). De daling wordt veroorzaakt door de verkoop van 16 woningen en een bedrijfspand, de sloop van één woning en door een daling van de gemiddelde WOZ-waarde.

Belastingen

Een vaststellingsovereenkomst (VSO) is een overeenkomst met de Belastingdienst, waarin nader is vastgelegd hoe om te gaan met de vennootschapsbelasting. Zoals de meeste andere corporaties heeft Wovesto VSO2 getekend. Daarin wordt o.a. bepaald dat bij dalende WOZ-waarden een correctie op de fiscale beginbalans mag worden doorgevoerd. Vanaf 2014 maakt Wovesto gebruik van deze

mogelijkheid. In 2014 en 2015 is voor in totaal € 27,8 miljoen afgewaardeerd. Zodra de WOZ-waarde weer stijgt, zal de afwaardeering moeten worden teruggenomen. De fiscale verliezen in 2014 en 2015 van respectievelijk € 21,2 miljoen en € 3,6 miljoen kunnen naar verwachting geheel worden verrekend met verrekenbare winsten in de komende jaren.

Jaarresultaat

Het resultaat na belastingen in 2015 is € 6,4 miljoen (2014: € 8,2 miljoen). Voor belastingen bedraagt het resultaat € 5,5 miljoen (2014: € 1,9 miljoen). Het hogere resultaat voor belastingen van € 3,6 miljoen is als volgt samengesteld:

Huren	+	€ 0,2
Verkoop onroerende zaken	+	€ 0,2
Afschrijvingen materiële vaste activa	-	€ 0,1
Overige waardeveranderingen MVA	+	€ 3,0
Lasten onderhoud	+	€ 0,2
Overige bedrijfslasten	-	€ 0,4
Niet gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	+	€ 0,4
Vrijval van herwaardering	+	€ 0,3
Rentelasten	-	€ 0,2
	+	€ 3,6

Eigen vermogen

Het eigen vermogen stijgt van € 50,4 miljoen naar € 57,2 miljoen. Naast het positieve jaarresultaat is er sprake van een positieve herwaardering, die rechtstreeks in het eigen vermogen is verwerkt.

Onrendabele investeringen

De woningen die Wovesto bouwt en beheert kosten meer dan ze opbrengen. We vragen namelijk minder huur dan op basis van bedrijfseconomische motieven noodzakelijk is. Hierdoor maken we



verlies op nieuwbouw- en bestaande woningen. De investeringen die we niet terugverdienen, noemen we 'onrendabele top'. In 2015 namen we € 1,9 miljoen terug op eerder genomen onrendabele toppen: € 0,8 miljoen op (nog te realiseren) nieuwbouw en € 0,9 miljoen op bestaande bouw.

Leningen

Eind 2014 had Wovesto een leningenportefeuille van € 69,3 miljoen. In 2015 hebben € 7 miljoen afgelost en € 4 miljoen aangetrokken. Daarmee is de leningenstand eind 2015 € 66,3 miljoen. Hiervan wordt € 64,0 miljoen geborgd door het WSW. Door de borging van het WSW kunnen we leningen tegen een lagere rente aantrekken. Daarvoor moeten wij voldoen aan de voorwaarden van het WSW.

Lenen brengt risico's met zich mee. Als leningen worden afgelost en daarvoor nieuwe leningen moeten worden aangetrokken lopen we een renterisico. Daarom doen we aan zogenaamd 'looptijdenmanagement'. Dat wil zeggen dat we ervoor zorgen dat onze leningen gespreid aflopen en er daardoor nooit in één jaar meer dan 15% van de totale leningenportefeuille hoeft te worden afgelost. Door een mix van kortlopende en langlopende leningen, is de rente optimaal en het renterisico beperkt.

Wovesto werkt niet met derivaten omdat het erg complexe producten zijn die risico's met zich meebrengen. We trekken alleen geld aan voor investeringen. Wovesto heeft geen beleggingen.

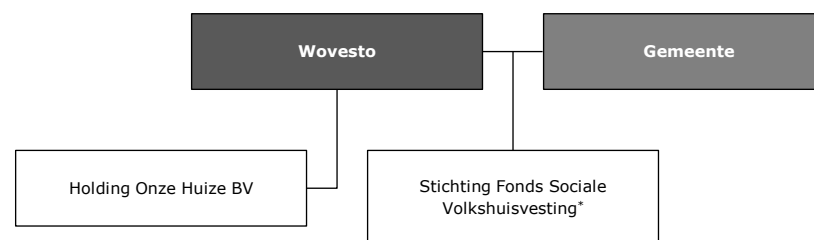
Grondposities

Wovesto heeft vier grondposities met een totaalwaarde van € 1,6 miljoen. De gronden aan de Huisakkerweg en Boekweit zijn ontstaan, nadat op die locaties de bestaande panden zijn gesloopt. De grond aan de Zwembadweg is eind 2012 gekocht van de gemeente voor woningbouw. De bestemming van de grond is wonen. Met hetzelfde doel is in 2015 een perceel aan Emmastraat aangekocht.

Verbindingen

Wovesto heeft een verbinding met Holding Onze Huize BV, die onder de verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht valt. Op 31 december 2015 was de waarde van Holding Onze Huize BV € 50.000. De BV verricht momenteel geen activiteiten en gezien de activiteiten en beperkte omvang van de deelneming zijn cijfers van de Holding niet geconsolideerd in de jaarrekening van Wovesto. In 2016 wordt bezien of we de BV opheffen.

Verbindingsstructuur per 31 december 2015:



* Wovesto verzorgt de administratie

In 2001 hebben we samen met de gemeente de Stichting Fonds Sociale Volkshuisvesting opgericht. Het bestuur van de Stichting bestaat uit een delegatie van de gemeente en Wovesto, die gelijke stem hebben. Tot 2015 stortte elk partij jaarlijks € 30.000 in het fonds. Omdat zowel de begroting van de gemeente als van Wovesto onder druk staat en omdat het fonds nog voldoende financiële middelen heeft, verstrekken beide partijen in 2015 en 2016 geen bijdragen aan het fonds. In 2016 zal de positie van het fonds opnieuw worden bezien, mede gelet op de aanstaande fusie van de gemeenten Sint-Oedenrode, Schijndel en Veghel. Naar verwachting wordt het fonds opgeheven.

In 2015 heeft het fonds een financiële bijdrage geleverd aan energiezuinig wonen en leefbaarheid.

Er was in 2015 voor beide verbindingen geen sprake van enige vordering of schuld jegens Wovesto.



/// Kengetallen 2015

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Gegevens vastgoed						
Woningen in exploitatie	1.343	1.352	1.369	1.337	1.355	1.366
Maatschappelijk vastgoed	5	4	4	0	0	0
Bedrijfspanen	7	9	10	9	8	8
Garages en parkeerplaatsen	246	246	247	237	237	237
Woonwagens/standplaatsen	1	1	1	1	2	2
	1.602	1.612	1.631	1.584	1.602	1.613
Veranderingen in woningbezit						
Nieuwbouw	8	0	35	0	0	12
Splitsing	0	0	1	0	0	0
Sloop	-1	0	0	0	0	0
Herbestemming	0	0	-2	-1	0	0
Verkoop	-16	-17	-2	-17	-12	-7
Aankoop	0	0	0	0	1	0
	-9	-17	32	-18	-11	5
Verhuur van woningen						
Aantal ingeschreven woningzoekenden	1.958	2.039	2.060	1.978	1.919	1.768
Aantal mutaties	108	134	97	84	103	93
Mutatiegraad	8,0%	9,9%	7,1%	7,8%	7,6%	6,8%
Acceptatiegraad	62%	65%	78%	71%	60%	73%
Huren en vergoedingen (x 1.000 euro)	9.329	9.063	8.566	7.986	7.902	7.752
Huurderving (x 1.000 euro)	84	113	73	110	69	44
Huurachterstand (x 1.000 euro)	89	107	90	80	56	88
Huurderving	0,91%	1,26%	0,87%	1,40%	0,89%	0,58%
Huurachterstand zittende huurders	0,58%	0,80%	0,63%	0,68%	0,47%	0,86%
Huurverhoging per 1 juli:						
Lagere inkomens	2,0%	4,0%	4,0%	2,3%	1,3%	1,2%
Middeninkomens	2,5%	4,0%	4,5%	2,3%	1,3%	1,2%
Hogere inkomens	5,0%	6,5%	6,5%	2,3%	1,3%	1,2%

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
	Bedrijfswaarde			Historische kostprijs		
Kwaliteit						
Reparatieonderhoud per woning (x 1 euro)	137	134	108	98	123	108
Mutatieonderhoud per mutatie (x 1 euro)	1.307	1.097	1.178	1.103	1.017	769
Prijs en kwaliteit						
Gemiddeld aantal punten WWS	177	164	164	152	151	151
Gemiddelde huurprijs per maand (x 1 euro)	547	530	503	475	460	449
Financiële continuïteit						
Liquiditeit	0,71	0,41	0,36	0,73	0,52	0,21
Solvabiliteit	41,4%	37,2%	32,4%	35,6%	14,5%	14,9%
Rentabiliteit eigen vermogen (ultimo periode)	11,1%	16,2%	-10,8%	-1,1%	-5,5%	-0,5%
Rentabiliteit vreemd vermogen (ultimo periode)	2,9%	3,0%	3,3%	3,1%	3,4%	3,6%
Rentabiliteit totaal vermogen (ultimo periode)	6,3%	7,9%	-1,3%	1,6%	2,1%	3,0%
Interest Coverage Ratio	2,4	1,9	2,0	2,0	1,8	1,7
Loan to value % van de bedrijfswaarde	58,5%	61,5%	65,1%	68,0%	53,4%	52,3%
Dekkingsratio (schuld in % van de WOZ-waarde)	27,8%	27,4%	27,2%	27,8%	25,2%	23,7%
Balans en winst- en verliesrekening						
Eigen vermogen per vhe (x 1 euro)	40.771	31.237	25.560	31.100	8.959	8.773
Financiële baten lasten per vhe (x 1 euro)	-1.622	-1.784	-1.925	-1.928	-1.714	-1.799
Financiële baten lasten per vhe (x 1 euro) in % van de huuropbrengst	25,0%	28,6%	33,1%	34,6%	35,7%	38,4%
Totale opbrengsten (x 1.000 euro)	11.292	10.754	8.844	8.221	8.635	8.452
Overige bedrijfslasten (x 1.000 euro)	2.255	2.620	1.560	1.034	1.254	1.192
Onroerende zaken in exploitatie (x 1.000 euro)					78.290	77.829
Sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 euro)	100.024	97.780	97.821	99.192		
Commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 euro)	12.008	14.064	14.169	12.902		
Financiële vaste activa (x 1.000 euro)	6.732	5.937	670	751	3.134	3.311
Leningen excl. kortlopend deel (x 1.000 euro)	59.179	62.265	65.303	69.384	63.870	66.852
Eigen vermogen (x 1.000 euro)	57.169	50.354	41.689	49.263	14.353	14.151
Waarborgsommen (x 1.000 euro)	381	369	361	330	311	294
Jaarresultaat (x 1.000 euro)	6.351	8.181	-4.508	2.289	-791	-71
Personeel						
Aantal medewerkers per 31 december	18	19	20	19	19	19
Aantal FTE	15,2	15,5	16,6	16,2	16,5	16,3
Aantal FTE per 1.000 vhe (gewogen)	10,8	11,0	11,6	11,6	11,8	11,6



/// Jaarrekening 2015

1 Balans na resultaatbestemming

ACTIVA		
x 1.000 euro	2015	2014
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa 9.1</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	100.024	97.780
Sociaal VG in ontw. voor eigen expl.	1.759	2.157
Onroerende zaken t.d.v. de expl.	777	790
	102.560	100.727
<i>Vastgoedbeleggingen 9.2</i>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	12.008	14.064
Onr. zaken verkocht onder voorw.	10.385	10.949
	22.393	25.013
<i>Financiële vaste activa 9.3</i>		
BWS-subsidies	16	53
Actieve belastinglatentie	6.666	5.834
Deelnemingen	50	50
	6.732	5.937
Totaal vaste activa	131.685	131.677
Vlottende activa		
<i>Vorraden 9.4</i>		
Onderhoudsmaterialen	19	18
Vastgoed bestemd voor verkoop	652	163
VG in ontw. bestemd voor verkoop	0	12
	671	193
<i>Vorderingen 9.5</i>		
Huurdebiteuren	89	107
Overige debiteuren	9	9
Overlopende activa	196	31
	294	147
<i>Liquide middelen 9.6</i>		
	5.356	3.356
Totaal vlottende activa	6.321	3.696
Totaal	138.006	135.373

PASSIVA		
x 1.000 euro	2015	2014
Eigen vermogen		
<i>Algemene bedrijfsreserve 9.7</i>	57.169	50.354
Voorzieningen 9.8		
Voorziening onrendabele top	1.938	2.272
	1.938	2.272
Langlopende schulden 9.9.		
Leningen kredietinstellingen	59.179	62.265
Terugkoopverplichting woningen vov	10.406	11.099
Waarborgsommen	381	369
	69.966	73.733
Kortlopende schulden 9.10		
Schulden aan kredietinstellingen	8.110	8.159
Schulden aan leveranciers	130	194
Belastingen en premies soc. verz.	111	193
Overlopende passiva	582	468
	8.933	9.014
Totaal	138.006	135.373

2 Winst- en verliesrekening

x 1.000 euro	2015	2014
Bedrijfsopbrengsten 10.1		
Huren	9.102	8.864
Vergoedingen	227	199
Verkoop onroerende zaken	1.736	1.517
Overige bedrijfsopbrengsten	227	174
	11.292	10.754
Bedrijfslasten 10.2		
Afschrijvingen mat. vaste activa	3.469	3.400
Ov. waardeveranderingen MVA	-1.736	1.299
Lonen en salarissen	862	872
Sociale lasten	123	136
Pensioenlasten	156	175
Lasten onderhoud	785	614
Overige bedrijfslasten	2.255	2.620
	5.914	9.116
Niet-gereaal. waardever. vastgoedportefeuille 10.3	-115	328
Vrijval van herwaardering 10.4	2.531	2.383
Bedrijfsresultaat	7.794	4.349
Financiële baten en lasten 10.5		
Rentebaten	33	25
Rentelasten	-2.308	-2.558
	-2.275	-2.533
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	5.519	1.816
Belastingen 10.6	-832	-6.366
Resultaat deelnemingen 10.7	0	1
Jaarresultaat	6.351	8.181



3 Kasstroomoverzicht

x 1.000 euro	2015	2014
Operationele kasstroom		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	9.114	8.864
Vergoedingen	206	205
Overige bedrijfsontvangsten	324	191
Renteontvangsten	25	73
	9.669	9.333
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	1.144	1.233
Onderhoudsuitgaven	862	757
Overige bedrijfsuitgaven	1.140	1.052
Renteuitgaven	2.408	2.588
Heffing saneringssteun	0	281
Verhuurdersheffing	985	896
Leefbaarheid	10	49
Vennootschapsbelasting	0	0
	6.549	6.856
Totaal operationele kasstroom	3.120	2.477

x 1.000 euro	2015	2014
(Des) investerings kasstroom		
<i>Ontvangsten MVA</i>		
Verkoop huurwoningen	3.347	3.193
Doorverkoop VOV-woningen	714	1.801
Verkoop nieuwbouw/grond	550	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
	4.611	4.994
<i>Uitgaven MVA</i>		
Nieuwbouw huurwoningen	995	1.056
Woningverbetering	413	317
Aankoop woningen	0	0
Nieuwbouw koopwoningen /grond	0	9
Terugkoop VOV-woningen	1.115	893
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	138	112
Externe kosten bij verkoop	82	52
	2.743	2.439
Saldo MVA	1.868	2.555
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	37	36
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
	37	36
Totaal (des)investerings kasstroom	1.905	2.591

x 1.000 euro	2015	2014
Financierings kasstroom		
<i>Ontvangsten</i>		
Waarborgsommen	13	7
Nieuwe leningen	4.000	4.000
	4.013	4.007
<i>Uitgaven</i>		
Aflossingen	7.038	8.081
	7.038	8.081
Totaal financierings kasstroom	-3.025	-4.074
Mutatie liquide middelen	2.000	994
Liquide middelen per 1 januari	3.356	2.362
Liquide middelen per 31 december	5.356	3.356



4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Wovesto is een vereniging met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Sint-Oedenrode en is werkzaam binnen de juridische wetgeving uit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Sint-Oedenrode. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale huurwoningen.

Regelgeving

Wovesto heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2011) in het bijzonder.

In artikel 127, tweede lid van het BTIV, is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale Huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridische kader zoals dat volgt uit het BBSH van kracht is gebleven.

Oordelen en Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en

latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten. De cijfers voor 2014 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2015 mogelijk te maken.

Lijst van kapitaalbelangen

Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen

- geen

Proportioneel geconsolideerde rechtspersonen en vennootschappen

De proportioneel geconsolideerde maatschappijen betreffen:

- geen

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- Holding Onze Huize BV te Sint-Oedenrode (100%)

Overige verbindingen

Verder heeft Wovesto de volgende verbinding met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van leningen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen

- Stichting Fonds Sociale Volkshuisvesting

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Wovesto de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Wovesto heeft geen afgeleide instrumenten. Wovesto heeft gedurende het jaar de nieuwe RJ290 Financiële instrumenten toegepast. Het effect is nihil.



5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.2 Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie als bedrijfsmiddel

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Het beleid van Wovesto is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Wovesto zich als vastgoed beheerder en is de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde als bedrijfsmiddel.

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de realiseerbare waarde gebaseerd op bedrijfswaarde.

Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De realiseerbare waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De lasten van onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directeur-bestuurder weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de werkelijke bedrijfsvoering van Wovesto. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsplanning onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus. De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

Het woningbezit is opgedeeld naar kasstroom genererende eenheden waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar complexen is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Waardevermeerderingen als gevolg van verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten (herwaardering) worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Voor zover de waardevermeerdering een terugname is van een waardevermindering van hetzelfde actief, die voorheen als last in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt de waardevermeerdering in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Waardeverminderingen als gevolg van een herwaardering worden ten laste van het eigen vermogen verwerkt tot het bedrag dat met betrekking tot het betreffende actief als ongerealiseerde waardevermindering in het eigen vermogen is opgenomen. Voor het meerdere wordt de waardevermindering in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Realisatie van de herwaardering door afschrijvingen wordt voor het verschil tussen de (hogere) afschrijving of desinvestering op basis van bedrijfswaarde en de afschrijving op basis van de historische kosten ten gunste van het resultaat gebracht. Positieve verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten worden conform RJ Richtlijn 645 (herzien 2011) alinea 506 als ongerealiseerde waardevermindering toegelicht bij het eigen vermogen.

Herclassificaties van sociaal naar commercieel vastgoed en vice versa vinden plaats per 31 december van het verslagjaar op basis van de dan geldende huurliberalisatiegrens. De herclassificatie van sociaal naar commercieel vastgoed vindt plaats tegen bedrijfswaarde en van commercieel naar sociaal vastgoed tegen marktwaarde, waarbij de waardemutaties via het eigen vermogen worden verwerkt.

Materiële vaste activa in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

5.3 Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

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



Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde. De invulling van deze actuele waarde, zijnde marktwaarde in verhuurde staat, wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Jaarlijks wordt 33 1/3% van het bezit getaxeerd door een externe taxateur hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

Het commercieel vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar complexen is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: lokatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering wordt als ongerealiseerde waarde stijging toegelicht bij het eigen vermogen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en vindt herclassificatie plaats als vastgoedbelegging. De vastgoedbelegging wordt op dat moment gewaardeerd op basis van het actuele waardemodel, zijnde de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het verschil tussen de boekwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting wordt op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waarde stijging. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. Het terugkooprecht wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkooprechten worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificaties van sociaal naar commercieel vastgoed en vice versa vinden plaats per 31 december van het verslagjaar op basis van de dan geldende huurliberalisatiegrens. De herclassificatie van sociaal naar commercieel vastgoed vindt plaats tegen bedrijfswaarde en van commercieel naar sociaal vastgoed tegen marktwaarde, waarbij de waardemutaties via het eigen vermogen worden verwerkt.

5.4 Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

Dit betreft de nog te ontvangen subsidies voor de in exploitatie zijnde materiële vaste activa welke gebouwd zijn onder de toepassing van de regeling Besluit Woninggebonden Subsidies.

De vordering is opgenomen tegen de contante waarde van de uit hoofde van de BWS toegezegde bedragen (subsidiebeschikkingen inzake de voorgerecalculeerde jaarlijkse exploitatietekorten) en wordt jaarlijks verminderd met de door de budgetbeherende instanties beschikbaar gestelde bijdragen. De uitbetalingsperiode is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. De uitbetaling loopt niet synchroon met de voorgerecalculeerde jaarlijkse exploitatietekorten.

De te vorderen subsidies zijn op het moment waarop de aanspraak is ontstaan voor het volledige bedrag opgenomen, onder aftrek van de jaarlijks ontvangen termijnen en verhoogd met rente over het jaarlijks resterend saldo tegen het subsidierendement.

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen (niet-groepsmaatschappijen) waarin zij invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd.

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Wovesto in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van Wovesto in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover Wovesto niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardeinstijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet

langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Latente belastingvordering

Latente belastingvorderingen worden tegen nominale waarde opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

5.5 Vlottende activa

Vorraden

De voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen, onder aftrek van eventuele verliesvoorzieningen.



Voorraad koopwoningen nieuwbouw

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden (hierna: onderhanden projecten) worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als actief of als schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De projectopbrengsten en -kosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat ("percentage of completion"- methode).

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt ("percentage of completion with zero profit"-methode).

Als er geen onzekerheden meer bestaan ten aanzien van het op betrouwbare wijze kunnen inschatten van het resultaat van een onderhanden project, worden de cumulatieve projectopbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening op basis van de mate van verrichte prestaties op het moment van het niet meer bestaan van onzekerheden. Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.6 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

5.7 Voorzieningen

Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of 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 geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele top nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

5.8 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

5.9 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.



6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Huren

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Vergoedingen

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats

op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Gerealiseerde opbrengst verkopen

De post gerealiseerde opbrengst verkopen betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs uit nieuwbouwprojecten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Onder deze post zijn de niet onder bovenstaande posten opgenomen bedrijfsopbrengsten verantwoord.

6.3 Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op het sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde aan het begin van het boekjaar. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische

levensduur). Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, tenzij bij sociaal vastgoed in exploitatie de woningen binnen vijf jaar worden verkocht in welk geval de afschrijving wordt gestopt gelet op de hogere restwaarde door verkoop dan de boekwaarde.

Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Lonen en salarissen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Wovesto heeft de pensioenregeling voor medewerkers ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties SPW. De hoofdregeling betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Wovesto op verplichte basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Wovesto geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Wovesto heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Onder deze post zijn de niet onder bovenstaande posten opgenomen bedrijfslasten verantwoord.

6.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder worden de jaarlijkse waardeveranderingen opgenomen van het tegen reële waarde (marktwaarde) gewaardeerde commercieel vastgoed in exploitatie en de woningen verkocht onder voorwaarden. Verder worden hieronder eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen wordt voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

6.5. Vrijval van herwaardering

Een deel van de in het eigen vermogen opgenomen herwaardering wordt gerealiseerd en wanneer het actief gebruikt wordt en daardoor afgeschreven. Het over te boeken bedrag komt overeen met het verschil



tussen de afschrijving gebaseerd op de geherwaardeerde boekwaarde en de afschrijving gebaseerd op de oorspronkelijke kostprijs van het actief. Een overeenkomstige mutatie vindt plaats voor bedragen die betrekking hebben op activa die zijn vervreemd.

6.6. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

6.7. 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

7 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Materiële vaste activa, realiseerbare waarde

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de realiseerbare waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De realiseerbare waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de realiseerbare waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Wovesto. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het portfolio management waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Wovesto binnen de sector gangbare uitgangspunten.

Timing en verwerking onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve

ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Wovesto een aantal standpunten ingenomen die eerst bij beoordeling van de aangifte over de verslagjaren door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Het vormen van een herinvesteringsreserve;
- Het afwaarderen van woningen op basis van de WOZ-waarde.

De waardering van de actieve latentie voor verliesverrekening is gebaseerd op de inschattingen van de ontwikkeling van het fiscale resultaat op basis van de laatst gemaakte fiscale meerjarenprognose 2016.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2012, 2013, 2014 en 2015 nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.



8 Grondslagen bij het opmaken van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

9 Toelichting op de balans

9.1 Materiële vaste activa

SOCIAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari: Bedrijfswaarde	97.780	97.821
Mutaties:		
Opleveringen	1.441	0
Investerings	453	375
Desinvesteringen	-1.154	-1.063
Herclassificatie	581	-234
Herwaardering	3.393	3.249
Overige waardeveranderingen	894	933
Afschrijvingen	-3.364	-3.301
Totaal van de mutaties	2.244	-41
Stand per 31 december: Bedrijfswaarde	100.024	97.780
In bedrijfswaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering	34.486	33.650

Op basis van RJ645 omvat het sociaal vastgoed woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens per balansdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Per 31 december 2015 bestaat het sociaal vastgoed uit 1.293 woningen, 5 eenheden maatschappelijk vastgoed, 59 garages en 187 parkeerplaatsen.

De kwalificatie sociaal vastgoed in exploitatie volgens RJ645 is niet gelijk aan de kwalificatie DAEB vastgoed volgens de nieuwe woningwet, die op 1 juli 2015 is ingegaan. Volgens de woningwet valt een woning onder het DAEB vastgoed als de aanvangshuur onder huurtoeslaggrens ligt. Garages en parkeerplaatsen vallen onder het sociaal vastgoed voor zover zij zijn gekoppeld aan een huurcontract van een sociale huurwoning. Het DAEB vastgoed 1.306 woningen en 5 eenheden maatschappelijk vastgoed. De 59 garages en 187 parkeerplaatsen kwalificeren allen als niet-DAEB.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering volgens de lineaire methode rekening houdend met de restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Woningverbetering: 30 jaar

Wovesto heeft een verkoopplan opgesteld, waarin is opgenomen om jaarlijks minimaal 5 woningen te verkopen. In de begroting en de bedrijfswaardeberekening is voor de komende 5 jaar een aantal van 5 te verkopen woningen per jaar opgenomen.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur (exploitatieperiode) van de complexen. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoning). De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting met uitzondering van de huuropbrengsten in het eerste jaar. Deze zijn lager ingerekend dan in de begroting. In de begroting is gerekend met een huurverhoging in het eerste jaar van 3% incl. mutaties (gebaseerd op inflatie van 2% en 1% opslag), in de jaarrekening is gerekend met 1,6% (gebaseerd op de werkelijke inflatie 2015 van 0,6% en 1% opslag).

Voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een



werkingsduur van meer dan vijf jaar is de contractperiode ingerekend. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

De verhuurdersheffing is gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde. Voor 2016 bedraagt dit percentage 0,491, voor 2017 en latere jaren 0,536. Voor de WOZ-waarde wordt voor de komende 2 jaar uitgegaan van een stijging van 0%, vanaf 2018 een stijging van 2% per jaar ingerekend.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

PARAMETERS BEDRIJFSWAARDE		
x 1 euro	2015	2014
Huurstijging jaar 1	1,60%	3,50%
Huurstijging jaar 2 t/m 5	3,00%	3,50%
Huurstijging jaar 6 en verder	2,00%	2,00%
Huurderving	1,0%	1,0%
Sijging onderhoudslasten per jaar	2,5%	3,0%
Stijging variabele lasten per jaar	2,5%	3,0%
Restwaarde grond centrum per m2	200,00	200,00
Restwaarde grond overige locaties per m2	180,00	180,00
Aftrek restwaarde voor sloop- en uitplaatsingskosten	88,15	88,15
Stijging restwaarde jaar 1	0,0%	0,0%
Stijging restwaarde jaar 2	0,0%	0,0%
Stijging restwaarde jaar 3	2,0%	0,0%
Stijging restwaarde jaar 4	2,0%	2,0%
Stijging restwaarde jaar 5 en verder	2,0%	2,0%
Minimale levensduur in jaren	15	15
Mutatiegraad	7,4%	7,4%
Verkoop woningen komende 5 jaar	25	25
Disconteringspercentage	5,00%	5,25%

Voor de huurverhoging is in jaar 2 t/m 5 uitgegaan van 3,0% per jaar, bestaande uit 2,0% inflatie en 1,0% boven inflatie. Tevens is huurverhoging bij mutatie, de zogenaamde huurharmonisatie, ingerekend op basis van een mutatiegraad van 7,4% per jaar. Hierbij is ingerekend dat voor DAEB-woningen de huur wordt afgetopt op de DAEB-huurgrens. Er is

vanuit gegaan dat deze grens tot en met 2018 wordt bevroren op €710,68 en dat deze vanaf 2019 met 2% inflatie per jaar stijgt.

De gemiddelde nominale restwaarde per vhe na aftrek voor sloop- en uitplaatsingskosten bedraagt € 22.826.

In de bedrijfswaarde is de heffing AW opgenomen. De contante waarde hiervan bedraagt € 18.000.

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. In de bedrijfswaarde is voor verkoop in de komende vijf jaar 5 woningen per jaar opgenomen. In de bedrijfswaarde vertegenwoordigen deze woningen een waarde van €4,3 miljoen (2014: €4,0 miljoen). Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

De WOZ-waarde van het totale vastgoed, inclusief commercieel, bedraagt, €238 miljoen (2014: €253 miljoen).

SOCIAAL VG IN ONTWIKKELING VOOR EIGEN EXPL.		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	3.931	3.691
Cumulatieve afwaarderingen	-1.774	-1.535
Boekwaarde	2.157	2.156
Mutaties:		
Opleveringen	-1.526	-388
Investerings	1.171	628
Desinvesteringen	-790	0
Overboeking van/naar voorziening	-334	1.993
Herclassificatie	0	0
Overige waardeveranderingen	1.081	-2.232
Totaal van de mutaties	-398	1
Stand per 31 december:		
Aanschafwaarde	2.786	3.931
Cumulatieve afwaarderingen	-1.027	-1.774
Boekwaarde	1.759	2.157

In deze post zijn strategische grondaankopen ad €1.648.000 (2014: €1.180.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten. De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde. Voor de realiseerbare waarde is gekozen voor dezelfde uitgangspunten als in de bedrijfswaarde: €200 per m2 in het centrum en €180 per m2 op overige locaties. Indien blijkt dat in de toekomst de projecten niet gerealiseerd kunnen worden, heeft dit mogelijk gevolgen voor de waardering van de grondlocaties. Deze inherente onzekerheid verbonden aan ontwikkellocaties is niet te kwantificeren.

ONROERENDE ZAKEN T.D.V. DE EXPL.		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.329	2.221
Cumulatieve afschrijvingen	-1.539	-1.440
Boekwaarde	790	781
Mutaties:		
Investerings	91	108
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-104	-99
Totaal van de mutaties	-13	9
Stand per 31 december:		
Aanschafwaarde	2.420	2.329
Cumulatieve afschrijvingen	-1.643	-1.539
Boekwaarde	777	790

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Automatisering: 5 jaar
- Bedrijfsauto's: 10 jaar
- Inventaris kantoor: 10 jaar
- Kantoorgebouw: 25 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.



9.2 Vastgoedbeleggingen

COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari: Boekwaarde	14.064	14.169
Mutaties:		
Opleveringen	0	0
Investerings	11	325
Desinvesteringen	-854	-783
Herclassificatie	-581	234
Herwaardering	-223	149
Overige waardeveranderingen	-409	-30
Totaal van de mutaties	-2.056	-105
Stand per 31 december: Boekwaarde	12.008	14.064
In boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering	3.441	3.833

Het commercieel vastgoed is gerubriceerd en gewaardeerd op basis van RJ645 5 en bestaat uit 50 woningen en 7 bedrijfspanden.

Als niet-DAEB volgens de woningwet kwalificeren 37 woningen, 5 bedrijfspanden, 59 garages en 187 parkeerplaatsen.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het commercieel vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, hetgeen betekent dat elke verhuureenheid van het commercieel vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw getaxeerd wordt.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt €13,2 miljoen (2014: €14,9 miljoen). De gebruikte parameters voor de berekening van de bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed zijn gelijk aan de parameters welke zijn genoemd voor de bepaling van de bedrijfswaarde van het sociale vastgoed met uitzondering van de verhuurdersheffing, deze is voor het commercieel vastgoed niet van toepassing.

Ultimo 2015 is in totaal € 3.441.000 (2014: € 3.833.000) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen uit

hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2015. De marktwaarde is bepaald vanuit het beleggersperspectief. Dit betekent dat het vastgoed gewaardeerd is op de waarde in de markt, zonder rekening te houden met wettelijke bepalingen voor corporaties en beleidskeuzes die de corporatie maakt. Dit leidt tot een ongerealiseerde herwaardering. Deze maakt onderdeel uit van het eigen vermogen. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wovesto.

ONR. ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari: Waarde bij vov	11.950	11.049
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	-1.001	-1.732
Boekwaarde	10.949	9.317
Mutaties:		
Verkocht onder vov	293	1.853
Teruggekocht onder vov	-1.371	-952
Aanpassing reële waarde	514	731
Totaal van de mutaties	-564	1.632
Stand per 31 december: Waarde bij vov	10.872	11.950
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	-487	-1.001
Boekwaarde	10.385	10.949

In 2015 zijn geen woningen (2014: 3 woningen) uit het vastgoed in exploitatie onder een VOV-regeling aan derden verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2015 67 (2014: 74). Het verloop in 2015 is als volgt:

AANTAL WONINGEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
	2015	2014
Stand per 1 januari:	74	68
Verkocht uit vastgoed in exploitatie	0	3
Teruggekocht onder vov	-7	-6
Doorverkocht onder vov	2	10
Vov-clausule geschrapt	-2	-1
Stand per 31 december:	67	74

Van de 7 teruggekochte woningen zijn er 4 opgenomen in de voorraad, 1 is opnieuw doorverkocht onder een VOV-regeling en 2 zonder VOV-regeling. Vanuit de bestaande voorraad VOV-woningen is 1 woningen doorverkocht onder een VOV-regeling.

9.3 Financiële vaste activa

Deze post betreft de contant gemaakte, door de overheid aan subsidie toegekende bedragen voor investeringen in woningen.

BWS-SUBSIDIES		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari	53	89
Rentetoevoeging	2	3
Aflossing	-39	-39
Stand per 31 december	16	53

Actieve belastinglatentie

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering

Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve

belastinglatentie, inclusief de investeringen in nieuwbouw en verbetering, leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.

Projecten in ontwikkeling

Bij projectontwikkeling kan het fiscale resultaat afwijken van het commerciële resultaat vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve/passieve latentie gevormd. Gezien het kortlopend karakter is deze latentie tegen de nominale waarde opgenomen omdat er een verwaarloosbaar verschil bestaat met de contante waarde.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.



Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering.

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

ACTIEVE BELASTINGLATENTIE		
x 1.000 euro	2015	2014
Verrekenbaar tijdelijk verschil	427	473
Beschikbare verliescompensatie	6.240	5.361
	6.667	5.834

VERREKENBAAR TIJDELIJK VERSCHIL		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari	473	524
Toevoeging	0	0
Vrijval	-46	-51
Stand per 31 december	427	473

Het verrekenbaar tijdelijk verschil van € 427.000 betreft in zijn geheel de leningen u/g.

BESCHIKBARE VERLIESCOMPENSATIE		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari	5.361	8
Toevoeging	879	5.353
Vrijval	0	0
Stand per 31 december	6.240	5.361

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de corporatiesector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie en diverse interpretaties vatbaar.

Deze onderwerpen zijn onder andere een jaarlijks geactualiseerde fiscale meerjarenbegroting, het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen en de inschatting van het op basis van een fiscale resultaatplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Pas bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de Wovesto gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog sterk aan veranderingen onderhevig zijn.

Op grond van het bovenstaande achten wij de in de jaarrekening 2015 verantwoorde fiscale positie pleitbaar en gebaseerd op de beste inschatting aan de hand van de beschikbare informatie.

DEELNEMINGEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari	50	49
Resultaat	0	1
Stand per 31 december	50	50

Dit betreft de 100% deelneming in het aandelenkapitaal van Holding Onze Huize BV, gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Gezien de beperkte omvang van de deelneming zijn de cijfers niet geconsolideerd in de jaarrekening van Wovesto.

9.4 Voorraden

ONDERHOUDSMATERIALEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Onderhoudsmaterialen	19	18
	19	18

VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari	163	1.182
Toevoeging	1.115	893
Vrijval	-626	-1.912
Stand per 31 december	652	163

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit 4 (2014: 1) teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

VG IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP		
x 1.000 euro	2015	2014
Bestede kosten verkoopprojecten	0	12
Gedeclareerde termijnen	0	0
Stand per 31 december	0	12

De post VG in ontwikkeling voor verkoop betreft de bestede kosten inzake vastgoed in aanbouw voor derden, dat nog niet verkocht is.

9.5 Vorderingen

HUURDEBITEUREN		
x 1.000 euro	2015	2014
Zittende huurders	74	87
Vetrokken huurders	15	20
Woningzoekenden	0	1
	89	107

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Eind 2015 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,58% van de huuropbrengsten (eind 2014: 0,80%).

Vorderingen welke in belangrijke mate oninbaar worden geacht worden afgeboekt ten laste van het resultaat. In de post debiteuren is derhalve geen voorziening voor oninbaar opgenomen.

OVERIGE DEBITEUREN		
x 1.000 euro	2015	2014
Overige debiteuren	9	9
	9	9

OVERLOPENDE ACTIVA		
x 1.000 euro	2015	2014
Te ontvangen rente	30	21
Verkoop huurwoningen	165	0
Overige overlopende activa	1	10
	196	31

9.6 Liquide middelen

LIQUIDE MIDDELEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Kas	0	0
Bank	5.356	3.356
	5.356	3.356

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van Wovesto.

9.7 Algemene bedrijfsreserve

ALGEMENE BEDRIJFSRESERVE		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari	50.354	41.689
Mutatie	6.815	8.665
Stand per 31 december	57.169	50.354

In de algemene bedrijfsreserve is ultimo 2015 een bedrag ad €44,3 miljoen (2014: €43,7) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen.

ONGEREALISEERDE WAARDESTIJGINGEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Sociaal vastgoed in exploitatie	34.486	33.650
Commercieel vastgoed in exploitatie	3.441	3.833
Onroerende zaken VOV	6.329	6.209
	44.256	43.692

Bij de herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening



belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardestijgingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

9.8 Voorzieningen

VOORZIENING ONRENDABELE TOP		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari	2.272	279
Overboeking van/naar Soc. VG in ontw. voor eigen expl.	-334	1.993
Stand per 31 december	1.938	2.272

9.9 Langlopende schulden

LANGLOPENDE SCHULDEN 2015				
x 1.000 euro	Gewogen rente	1 tot		
		> 5 jaar	5 jaar	Totaal
Leningen kredietinstellingen	3,4%	49.691	9.488	59.179
Terugk.verpl. woningen vov	0,0%	10.406	0	10.406
Waarborgsommen	2,0%	381	0	381
		60.478	9.488	69.966

LANGLOPENDE SCHULDEN 2014				
x 1.000 euro	Gewogen rente	1 tot		
		> 5 jaar	5 jaar	Totaal
Leningen kredietinstellingen	3,5%	50.350	11.915	62.265
Terugk.verpl. woningen vov	0,0%	11.099	0	11.099
Waarborgsommen	2,0%	369	0	369
		61.818	11.915	73.733

De aflossingsverplichting binnen 12 maanden na afloop van het kalenderjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari	69.302	73.384
Nieuwe leningen	4.000	4.000
Aflossingen	-7.037	-8.082
Saldo einde boekjaar	66.265	69.302
Aflossingsverplichting	-7.086	-7.037
Stand per 31 december	59.179	62.265

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is €64,0 miljoen (2014: €64,6 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Wovesto zich verbonden al het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van €112,0 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Op 6 november 2013 heeft Wovesto een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging, maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt €242 miljoen.

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 12 jaar (2014: 12 jaar), de effectieve rentevoet 3,4% (2014: 3,5%).

De reële waarde van de leningenportefeuille, inclusief kortlopend deel en lopende rente, is op basis van 1,6% per balansdatum € 81,7 miljoen.

TERUGKOOPVERPLICHTING WONINGEN VOV		
x 1.000 euro	2015	2014
Stand per 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij vov	11.805	10.931
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	-706	-1.279
Boekwaarde	11.099	9.652
Mutaties:		
Verkochte woningen	293	1.853
Teruggekochte woningen	-1.393	-979
Op-/ afwaarderingen	407	573
	-693	1.447
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij vov	10.705	11.805
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	-299	-706
Stand per 31 december	10.406	11.099

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen® regeling heeft betrekking op 67 (2014: 74) woningen.

WAARBORGSMOMMEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Gestorte waarborgsommen	316	301
Bijgeschreven rente	65	68
	381	369

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De hoogte van de waarborgsom wordt vastgesteld op de helft van de maandhuur, afgerond op €10 naar boven bij ingang van het huurcontract. Er wordt over de waarborgsom een rente vergoed van (thans 1% op jaarbasis). De waarborgsommen en de rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

9.10 Kortlopende schulden

SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Aflossingsverplichting	7.086	7.037
Niet vervallen rente	1.024	1.122
	8.110	8.159

SCHULDEN AAN LEVERANCIERS		
x 1.000 euro	2015	2014
Schulden aan leveranciers	130	194
	130	194

BELASTINGEN EN PREMIES SOC. VERZ.		
x 1.000 euro	2015	2014
Omzetbelasting	65	145
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonheffing	28	28
Pensioenpremies	18	20
	111	193

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

OVERLOPENDE PASSIVA		
x 1.000 euro	2015	2014
Vooruitontvangen huur	68	70
Te verrrekenen servicekosten	62	83
Niet opgenomen verlofuren	38	22
Accountantskosten	27	17
Leefbaarheid	340	272
Daar Wil Ik Wonen	41	0
Overige overlopende passiva	6	4
	582	468



Niet uit de balans blijkende informatie

Obligoverplichting WSW

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2015: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2015 heeft Wovesto een aangegane obligoverplichting van €2,5 miljoen (2014: €2,5 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van €0,6 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voorvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Terugkoopverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen terugkoopverplichtingen voor VOV-woningen voor een totaalbedrag van €0,2 miljoen.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden

zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Wovesto, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Wovesto is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Wovesto geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Wovesto zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Wovesto om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Wovesto kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Wovesto.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Uit de meerjarenprognose 2016 blijkt dat Wovesto over voldoende middelen beschikt om haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Valutarisico

Wovesto loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (kasstroomrisico's)

Wovesto loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).



10 Toelichting op de winst- en verliesrekening

10.1 Bedrijfsopbrengsten

10.1.1 Huren

HUREN		
x 1.000 euro	2015	2014
Bruto huren	9.186	8.977
Huurderving wegens leegstand	-84	-113
	9.102	8.864

HUREN		
x 1.000 euro	2015	2014
Woningen en woongebouwen DAEB	8.178	7.958
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	528	520
Onroerende zaken niet-zijnde woningen DAEB	247	227
Onroerende zaken niet-zijnde woningen niet-DAEB	233	272
	9.186	8.977
Huurderving wegens leegstand	-84	-113
	9.102	8.864

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Met ingang van de jaarlijkse huurverhoging 2013 is het toegestaan om inkomensafhankelijke huurverhogingen door te voeren (MG 2013-01). Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Om de doorstroming te bevorderen wordt voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229 een hogere huurverhoging toegestaan, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen twee inkomenscategorieën. Wovesto heeft in 2015 de volgende huurverhogingen doorgevoerd:

HUURVERHOOGING PER 1 JULI		
	Wovesto	Wettelijk maximum
Zelfstandige woningen:		
Inkomen onder € 34.229	2,0%	2,5%
Inkomen tussen € 34.229 en € 43.786	2,5%	3,0%
Inkomens boven € 43.786	5,0%	5,0%
Onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen	2,5%	2,5%

Het wettelijk maximum voor de laagste inkomensgroep is gelijk aan het inflatiepercentage over 2014 vermeerderd met 1,5 procentpunt, te weten 2,5%.

Inkomenspeiljaar

Er wordt bij de inkomensafhankelijke extra huurverhoging (3,0% en 5,0%) uitgegaan van het inkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar van de voorgestelde huurverhoging (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld. Bij een huurverhoging per 1 juli 2015 is dus het inkomen over 2013 bepalend.

10.1.2 Vergoedingen

VERGOEDINGEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Leveringen en diensten	227	199
	227	199

10.1.3 Verkoop onroerende zaken

VERKOOP ONROERENDE ZAKEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Huurwoningen (sociaal VG in expl.)	1.742	1.393
Huurwoningen en bedrijfspanden (comm. VG in expl.)	-79	113
Teruggekochte woningen VOV (voorraden)	102	35
Verkoopkosten terug- en doorverkochte woningen vov	-29	-24
	1.736	1.517

Voor het verkochte sociaal vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de bedrijfswaarde. Voor het verkochte commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de geschatte reële waarde. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de reële waarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

VERKOOP HUURWONINGEN (SOCIAAL VG IN EXPLOITATIE)		
x 1.000 euro	2015	2014
Verkoopopbrengst	2.738	2.301
Verkoopkosten	-45	-48
Boekwaarde (bedrijfswaarde)	-951	-860
	1.742	1.393

De verkoopopbrengst betreft 16 verkochte woningen en 1 garage (2014: 12 woningen en 1 garage). De door verkoop in 2015 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de verkrijgingsprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt €735.000 (2014: €774.000).

VERKOOP HUURWONINGEN EN BEDRIJFSPANDEN (COMM. VG IN EXPL.)		
x 1.000 euro	2015	2014
Verkoopopbrengst	779	482
Verkoopkosten	-3	-2
Boekwaarde (reële waarde)	-855	-367
	-79	113

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning en 1 bedrijfspand (2014: 2 woningen). De door verkoop in 2015 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de verkrijgingsprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt €68.000 (2014: €114.000).

VERKOOP WONINGEN VOV (VOORRAAD)		
x 1.000 euro	2015	2014
Verkoopopbrengst	421	357
Verkoopkosten	2	-1
Boekwaarde (terugkoopprijs)	-321	-321
	102	35

De verkoopopbrengst betreft 2 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2013: 0 woningen).

10.1.4 Overige bedrijfsopbrengsten

OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Administratiekosten	70	74
Glasverzekering	17	17
Huismeester	15	4
Doorberekende kosten aan huurder	27	10
Doorberekende kosten WMO	5	2
Zonnepanelen	26	28
Rioolfonds	16	14
Diverse overige opbrengsten	51	25
	227	174

Er zijn geen andere belangrijke overige opbrengstcategorïeën verwerkt in de winst- en verliesrekening dan de bovengenoemde. Er is geen sprake geweest van ruil van goederen of diensten.



De door de eigen onderhoudsdienst voor derden verrichte onderhoudswerkzaamheden worden voor de personeelskosten- en de onderhoudskostencomponent in de winst- en verliesrekening opgenomen respectievelijk onder de post Lonen en salarissen en sociale lasten en de post Onderhoudslasten. De opbrengst uit hoofde van door de eigen onderhoudsdienst verrichte onderhoudswerkzaamheden (materiaal- en manuren) wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder "Overige bedrijfsopbrengsten".

10.2 Bedrijfslasten

10.2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa

AFSCHRIJVINGEN MATERIELE VASTE ACTIVA		
x 1.000 euro	2015	2014
Onroerende zaken in exploitatie	3.365	3.301
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	104	99
	3.469	3.400

10.2.2 Overige waardeveranderingen

OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MVA		
x 1.000 euro	2015	2014
Sociaal vastgoed in exploitatie	-894	-933
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	-842	2.232
	-1.736	1.299

10.2.3 Personeelskosten

LONEN EN SALARISSEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Salarissen	862	872
	862	872

Bij Wovesto waren in 2015 gemiddeld 18 werknemers in dienst (2014: 19), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2015 gemiddeld 15,3 (2014: 16,4).

Ultimo 2015 bedroeg het aantal werknemers 18 (2014: 19), het aantal fulltime equivalenten 15,2 (2014: 15,5).

De bezoldiging topfunctionarissen (bestuurder en commissarissen) treft u aan in hoofdstuk 11.

SOCIALE LASTEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Sociale lasten	123	136
	123	136

Naar verwachting hebben de reeds vastgestelde gedifferentieerde verzekeringspremies inzake arbeidsongeschiktheidsrisico's voor toekomstige jaren geen materiële invloed op de hoogte van de toekomstige personeelslasten.

PENSIOENLASTEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Pensioenlasten	156	175
	156	175

De gehanteerde pensioenregeling van Wovesto is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de woningcorporatie.
- De woningcorporatie is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2015 109% (31-12-2014: 114%). Eind 2014 had SPW niet de beschikking over de vereiste dekingsgraad van 125,7%. Daarom heeft zij eind juni 2015 een herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). Dit is goedgekeurd. De verwachting is dat in 2020 de vereiste dekingsgraad van 125,7% wordt bereikt.

10.2.4 Lasten onderhoud

LASTEN ONDERHOUD		
x 1.000 euro	2015	2014
Reparatieverzoeken	192	191
Mutatieonderhoud	141	147
Planmatig onderhoud	784	593
Dagelijks onderhoud	1.117	931
Groot onderhoud	378	311
	1.495	1.242
Af: Doorberekende uren	-332	-317
Activering groot onderhoud	-378	-311
	785	614

10.2.5 Overige bedrijfslasten

OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Huisvestingskosten	35	32
Overige personeelskosten	111	102
Accountantskosten	59	43
Leefbaarheid	75	323
Servicekosten	227	199
Sectorspecifieke heffingen	990	1.173
Kosten Raad van Toezicht	40	29
Zakelijke lasten	406	413
Algemene kosten	312	306
	2.255	2.620

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

ACCOUNTANTS-KOSTEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Onderzoek van de jaarrekening	59	43
Andere controleopdrachten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	59	43

10.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

NIET-GEREAL. WAARDEVER. VASTGOEDPORTEFEUILLE		
x 1.000 euro	2015	2014
Waardeverandering VOV	129	184
Waardeverandering commercieel VG	-244	144
	-115	328

10.4 Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen

VRIJVAL VAN HERWAARDERING		
x 1.000 euro	2015	2014
Vrijval uit hoofde van afschrijvingen	1.805	1.755
Vrijval uit hoofde van desinv.	726	628
	2.531	2.383

10.5 Financiële baten en lasten

RENTEBATEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Rente BWS-subsidies	2	3
Overige rentebaten	31	22
	33	25

RENTELASTEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Rente waarborgsommen	-4	-7
Overige rentelasten	-2.304	-2.551
	-2.308	-2.558



10.6 Vennootschapsbelasting

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Vanaf 2014 maakt Wovesto gebruik van de mogelijkheid om af te waarderen op fiscale beginbalans van de woningen als gevolg van gedaalde WOZ-waarden.

De belastinglast/-baten over het resultaat in winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

BELASTINGEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Acute belasting	0	0
Te verrekenen belasting boekjaar	-900	-5.340
Aanpassing te verrekenen belastingen vorige boekjaren	22	-13
Mutatie verrekenbaar tijdelijk verschil	46	51
Mutatie voorziening latente belastingen	0	-1.064
Overige mutaties	0	0
	-832	-6.366

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2014: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -15% (2014: -351%).

Er zijn definitieve aanslagen opgelegd t/m 2011.

De te verrekenen belasting over het boekjaar is als volgt berekend:

TE VERREKENEN BELASTING BOEKJAAR		
x 1.000 euro	2015	2014
Resultaat voor belasting volgens jaarrekening	5.519	1.816
Aanpassingen voor:		
Verkoop onroerende zaken	-1.398	-1.101
Afschrijvingen mat. vaste activa	3.110	3.078
Af-/terugwaardering woningen	-4.983	-22.807
Ov. waardeveranderingen MVA	-1.736	1.299
Lasten onderhoud	-912	-531
Overige bedrijfslasten	127	322
Niet-gereel. Waardever. Vastgoedportefeuille	115	-328
Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	-2.531	-2.383
Rentelasten	48	50
Latentie leningen	-182	-202
Fiscale reserves	-760	-556
Investeringsaftrek	-16	-15
Resultaat deelnemingen	0	-1
Totaal van de mutaties	-9.118	-23.175
Belastbaar bedrag	-3.599	-21.359

Het belastbare bedrag van -€3.599.000 kan naar verwachting geheel worden verrekend met verrekenbare winsten in de komende jaren. De effectieve belastingdruk is 25% , zodat de belasting -€900.000 bedraagt.

Het verrekenbaar verlies per balansdatum bedraagt € 6.240.000.

10.7 Resultaat deelnemingen

RESULTAAT DEELNEMINGEN		
x 1.000 euro	2015	2014
Resultaat Holding Onze Huize B.V.	0	1
	0	1

11 Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)leden Raad van Toezicht

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over heel 2015 (365 dagen) bij Wovesto uit één persoon, zijnde de heer L.A.M. Overmars. Hij was de enige functionaris die, op grond van artikel 4.1 van de WNT, onder Wet Normering Topinkomens valt. Er is in 2015 geen betaling gedaan op grond van artikel 4.2 WNT, zijnde niet-topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging de maximale WNT-bezoldiging ad € 178.000 te boven gaat.

De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in de bezoldigingsklasse B, zijnde € 93.000. In 2015 wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 7.3 van de WNT, aangezien de arbeidsovereenkomst is aangegaan voor de inwerkingtreding van de WNT.

BEZOLDIGING BESTUURDER		
x 1 euro	2015	2014
De heer L. Overmars:		
Periodiek betaalde beloning	111.628	111.456
Belastbare km vergoeding	903	2.826
Beloning betaalbaar op termijn	21.707	25.454
	134.238	139.736
Toepasselijk WNT-maximum	93.000	93.000
Overschrijding	41.238	46.736
Motivering indien overschrijding	1)	1)

1) De heer Overmars maakt gebruik van het overgangsrecht als gevolg van zijn arbeidsovereenkomst.

De belastbare km vergoeding is gebaseerd op het aantal gereden km's. De heer Overmars heeft geen auto van de zaak. De beloning betaalbaar op termijn is conform de cao voor woningcorporaties.

Krachtens artikel 2: 383 lid 1 vermelden wij de bezoldiging van de directeur-bestuurder zijnde het totale bedrag dat in het boekjaar 2015 uit

hoofde van artikel 32bd van de wet op de loonbelasting 1964 (fiscaal loon) ad €104.976 (2014: €104.336) is uitbetaald. De beloningen zijn vermeld en de overige beloningen die verder vallen onder de categorie A,B,C, en D RJ 271 zijn niet van toepassing.

De sociale premies die geen onderdeel uitmaken van de WNT-beloning bedragen €5.641 (2014: €6.181).

Ook de leden van de Raad van Toezicht vallen in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in de bezoldigingsklasse B, zijnde € 93.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de RvT. Voor 2014 bedraagt dit voor de voorzitter 7,5%, zijnde € 6.975 en voor de overige leden 5% van het toepasselijk bezoldigingsmaximum, zijnde € 4.650. In 2015 is dit respectievelijk verhoogd naar 15% voorzitter ad € 13.950 en 10% voor de leden ad € 9.300.

In 2015 vallen alle beloningen van de toezichthouders onder de toepasselijke WNT-norm en is het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 7.3 van de WNT, met meer van toepassing. In 2014 was dit nog wel voor alle RVT-;leden van toepassing met uitzondering van mevrouw E. Smulders die in 2014 is aangetreden.

BEZOLDIGING RAAD VAN TOEZICHT		
x 1 euro	2015	2014
De heer R. Braat:		
Functie	voorzitter RvT	voorzitter RvT
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	8.370	7.125
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	8.370	7.125
Toepasselijk WNT-maximum	13.950	6.975
Overschrijding	0	150
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	1)



x 1 euro	2015	2014
Mevrouw Ir. L. Bongenaar: Functie Duur dienstverband	vicevoorzitter RvT 1/1 - 31/12	vicevoorzitter RvT 1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	5.580	4.750
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	5.580	4.750
Toepasselijk WNT-maximum	9.300	4.650
Overschrijding	0	100
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	1)

x 1 euro	2015	2014
Mevrouw Drs. E. Smulders: Functie Duur dienstverband	lid RvT 1/1 - 31/12	lid RvT 24/6 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	5.580	2.969
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	5.580	2.969
Toepasselijk WNT-maximum	9.300	2.433
Overschrijding	0	536
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	2)

x 1 euro	2015	2014
Mevrouw H. van den Heuvel: Functie Duur dienstverband	lid RvT 1/1 - 31/12	lid RvT 1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	5.580	4.750
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	5.580	4.750
Toepasselijk WNT-maximum	9.300	4.650
Overschrijding	0	100
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	1)

x 1 euro	2015	2014
De heer Drs. H. van de Ven: Functie Duur dienstverband	lid RvT 1/1 - 31/12	lid RvT 1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	5.580	4.750
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	5.580	4.750
Toepasselijk WNT-maximum	9.300	4.650
Overschrijding	0	100
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	1)

- 1) De heer Braat, mevrouw Bongenaar, mevrouw Van den Heuvel en de heer Van de Ven maakten in 2014 gebruik van het overgangsrecht.
- 2) Bij mevrouw Smulders is bij de toekenning van de bezoldiging in 2014 abusievelijk uitgegaan van het overgangsrecht. In 2015 heeft terugbetaling plaatsgevonden van het teveel betaalde bedrag.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

12 Overige gegevens

12.1 Resultaatbestemming

Conform de bepalingen in de statuten wordt het resultaat over het boekjaar toegevoegd aan de algemene reserve.

12.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

12.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

Er hebben zich geen overige belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

12.4 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Wovesto is vastgesteld door het bestuur op 6 juni 2016.

De heer L. Overmars
Directeur- bestuurder

Raad van Toezicht

De jaarrekening is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 6 juni 2016.

De heer R. Braat
Voorzitter

Mevrouw L. Bongenaar
Lid

Mevrouw H. van den Heuvel
Lid

De heer H. van de Ven
Lid

Mevrouw E. Smulders
Lid



/// Controleverklaring



Tel: +31 (0)13 594 02 02
Fax: +31 (0)13 594 02 94
info@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 757, 5000 AT Tilburg
Prof. Cobbenhagenlaan 95, 5037 DB Tilburg
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht van Wovesto

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen Jaarrekening 2015 van Wovesto te Sint-Oedenrode gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst- en verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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

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



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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Wovesto per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Tilburg, 19 juli 2016

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

origineel getekend door

L.A. Bijl RA

/// Colofon

Dit jaarverslag is een uitgave van Wovesto.

Op onze website onder 'Over Wovesto > Publicaties > Jaarverslagen' kunt u het jaarverslag downloaden. Ons digitale jaarverslag kunt u vinden op <http://jaarverslag.wovesto.nl>.

Samenstelling jaarverslag 2015

Management Team

Coördinatie en redactie

Jan de Laat / Dagmar van der Kooij

Wovesto

Van Rijckevorsel van Kessellaan 1a
5491 GD Sint-Oedenrode

Postbus 140
5490 AC Sint-Oedenrode

Telefoon (0413) 47 69 10

E-mail info@wovesto.nl

Website www.wovesto.nl

Wovesto staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
(Brabant) onder nummer 16045221.

