

Op weg / jaarverslag 2016



/// Inhoudsopgave

///	Woord vooraf	3
///	Missie	4
///	2016 in vogelvlucht	5
///	Resultaat 2016	7
///	Ontwikkelingen woningmarkt	8
///	De organisatie	12
///	Governance, bestuur en toezicht	16
///	Bestuursverslag 2016	17
///	Raad van Commissarissen	20
///	Verhuur	25
///	Verkoop	27
///	Betaalbaarheid	28
///	Onderhoud	29
///	Beheer	31
///	Projecten	32
///	Duurzaamheid	35
///	Doelgroep	37
///	Leefbaarheid	38
///	Belanghouders en samenwerking	39
///	Maatschappelijk rendement	43
///	Financiën	44
///	Kengetallen 2016	48
///	Jaarrekening 2016	49
///	Controleverklaring	85
///	Colofon	88

/// Woord vooraf

Terwijl ik dit voorwoord schrijf hoor ik dat een flinke voorjaarsstorm een schoorsteen van onze woning aan de Grote Doelenlaan heeft geblazen. Het is voor mij bijna symbolisch. De storm aan regels en voorschriften als gevolg van de invoering van de Woningwet heeft heel 2016 geduurd. Met die storm waaiden er geen schoorstenen van daken, maar de storm testte wel ons vermogen om ons aan te passen aan eisen die de nieuwe woningwet aan ons stelt. De wet is nu geïmplementeerd. Wovesto heeft haar bakens verzet met het actualiseren van de jaarplannen 2016-2017 uit het ondernemingsplan.

De wettelijke 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 start bouw van in totaal 17 woningen. Drie in Nijnsel, acht in Sluitappel noord, zes in de pastorie in Boskant. Bouwen voor de lokale behoefte, voor jong en oud en zeer milieu bewust. We lopen voorop in energiezuinig wonen waardoor de energierekening van de huurders heel laag is. Dat is wat onze huurders willen, in hun eigen dorp een betaalbare woning. Dat is gelukt en als u dit leest zijn de eerste woningen al bewoond. Nog mooier is dat na een periode van voorbereiding de omgevingsvergunning van een aantal plannen is aangevraagd, met als doel nog in 2017 ongeveer 50 woningen op te leveren.

De samenwerking met de buurcorporaties loopt goed. Samen met Huis en Erf uit Schijndel en St. Joseph uit Boxtel hebben we het woonruimteverdelingssysteem 'daar wil ik wonen' en de regionale klachtencommissie. Area heeft zich in juni bij deze commissie aangesloten. Met de gemeente en de HBV Sint-Oedenrode is het

maken van prestatieafspraken heel goed gelopen. Ook hebben we al afspraken gemaakt voor de nieuwe gemeente Meierijstad, samen verantwoordelijk voor goede volkshuisvesting. Het aantal woningzoekenden is nog steeds hoog. De woningzoekenden kunnen reageren via 'daar wil ik wonen'. Hiermee hebben ze keus uit een groter aanbod. Op het moment van reageren zien zij meteen of zij kans maken op de woning.

In de KWH-meting hebben we weer voortreffelijk gescoord. Klanten geven ons hoge cijfers. In de meting van de Aedes Benchmark zijn we wat de financiële kengetallen betreft ook gestegen. Voor ons de uitdaging om in 2017 de lijn van beter presteren vast te houden.

In november 2015 hebben we een intentieovereenkomst getekend met Huis & Erf, om te komen tot een fusie. Het streven is om deze op 1 januari 2018 gereed te hebben. We zijn goed op weg, op 17 mei 2017 heeft de ALV ingestemd met dit fusievoornemen. We gaan nu aan de slag met invulling van de daadwerkelijke fusie. Per 1 januari 2018 zullen we als één organisatie de klanten bedienen.

De nieuwe woningwet zorgt 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 de gemeente, collega corporaties en de maatschappelijke instellingen in Sint-Oedenrode om volkshuisvesting te bedrijven.

We zijn op weg om invulling te geven aan de vraag naar extra woningen en we zijn op weg om duurzaamheidsambities te verwezenlijken. We zijn ook op weg om onze klanten nog beter te bedienen, een weg die we via fusie willen bewandelen.

Graag presenteer ik u ons jaarverslag over 2016.

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.

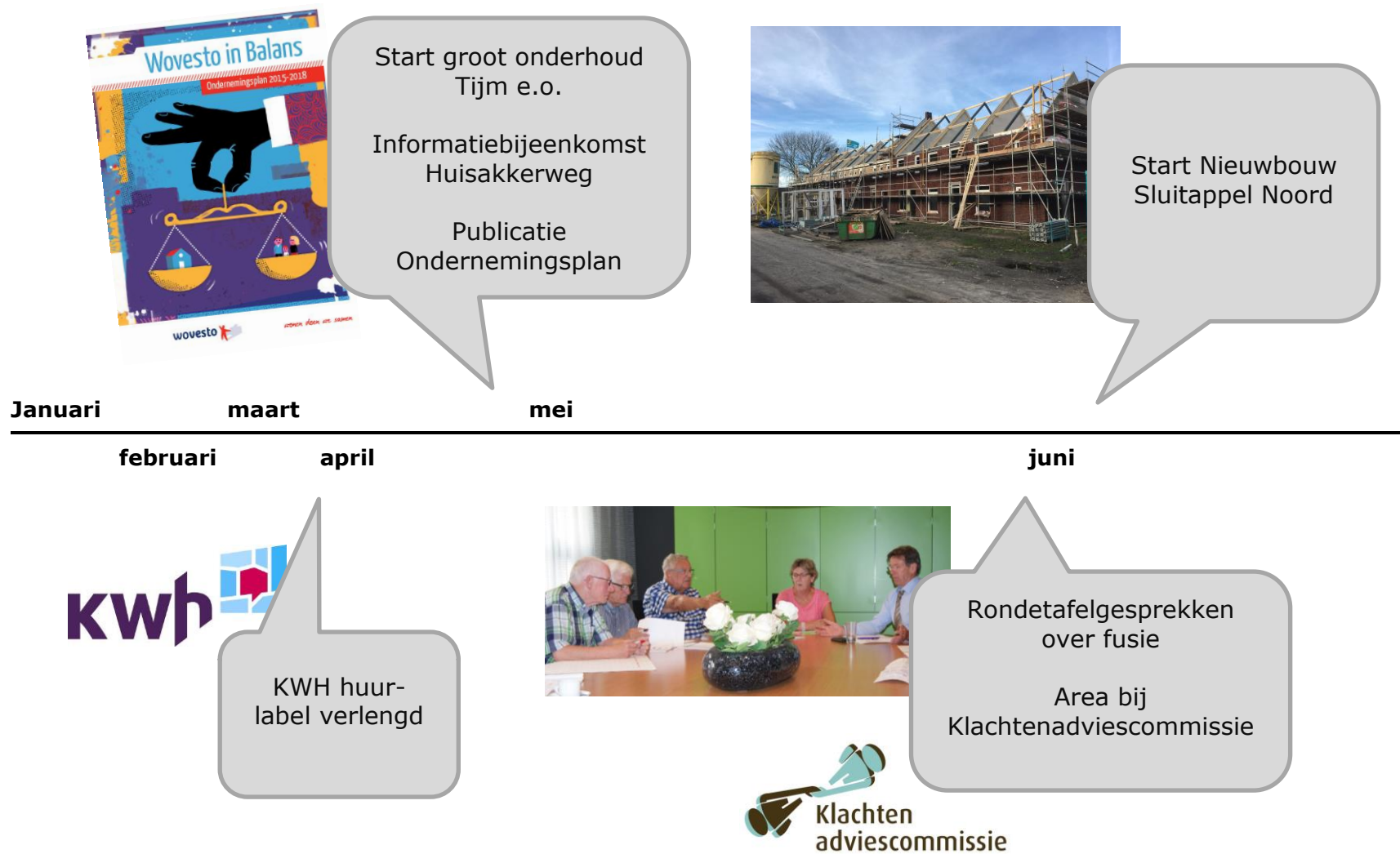
Wonen is meer dan een woning en Wovesto wil daarom – in samenwerking met maatschappelijke partners – een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van wijken en kernen in de gemeente Sint-Oedenrode.”

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, al dan niet met Slimmer Kopen. Door deze diversiteit in aanbod, bereiken wij een brede doelgroep.

Het gaat bij Wovesto echter niet alleen om het leveren van woningen aan de doelgroep. Het gaat ons ook om “de wijze waarop”. We willen niet voor niets een meer dan goede dienstverlener zijn, met aandacht voor de klant. We streven dan ook een werkwijze na, waarin betrouwbaarheid, betrokkenheid, respect en openheid centraal staan.

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’.

/// 2016 in vogelvlucht



juli

Overdracht beheer Loop'r

Informatiebijeenkomst huurders en omwonenden de Misse




september

daarwilikwonen
- lotingmodule
- tipberichten

Informatiebijeenkomst Boskant

november

Percelen Het Binneveld verkocht

Overeenkomst bouw 11 woningen Boskant



augustus

Aankoop pastorie en kerk Boskant



oktober



wovesto

Huurders maken zelf afspraak met Wovesto via de website

Start plan Azaleastraat

december

Hoogste punt Sluitappel Noord

Ondertekening prestatieafspraken

Opdracht Mater Lemmensstraat



/// Resultaat 2016

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.	97%	✓
Minimaal 5 woningen per jaar verkopen	6 woningen	✓
Kwaliteit in balans met betaalbaarheid		
Jaarlijks gemiddeld 15-30 nieuwbouwwoningen toevoegen. In 2016 voorzagen we geen oplevering. Wel start bouw van 5 projecten.	2 projecten daadwerkelijk gestart (Azaleastraat en Sluitappel Noord). 2 projecten starten begin 2017 (Mater Lemmensstraat en Elzenpad). Op het Binneveld wordt geen project gerealiseerd, de grond is verkocht.	
Bij nieuwbouwwoningen streven we naar EPC = 0,0	Bij het project Azaleastraat is EPC = 0,4 aangehouden.	
In 2018 heeft 90% van de woningen een groen label.	Het percentage is gestegen van 87,8 (nieuwe berekeningssystematiek) naar 88,4. In de oude berekeningssystematiek ligt het percentage nog hoger.	✓
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 7,8	✓
Toewerken naar 'werken op afspraak'.	Uitgangspunt is, dat er wordt gewerkt op afspraak. Klanten die 's ochtends aanbellen worden wel direct geholpen.	✓
Financiën in balans met het volkshuisvestingsdoel		
Voldoen aan eisen WSW en Aw.	We voldoen aan de eisen.	✓
De voorraad SlimmerKopen®-woningen afbouwen met drie per jaar.	De voorraad is met 3 woningen afgenomen.	✓
Klein en lokaal in balans met samenwerking en schaalvergroting		
Verdere samenwerking / fusie met buurcorporatie onderzoeken. Nadere uitwerking, planning fusie.	Stappen gezet waaronder opdracht zorgvuldigheidsonderzoek.	✓
Samenwerking maatschappelijke instellingen.	Maatschappelijk Netwerk Sint-Oedenrode is opgehouden te bestaan. Nieuw overleg opgestart; Stuurgroep Sociaal Team.	✓
Ketensamenwerking	Doelstelling is vervallen.	
Meerjarenprestatieafspraken (en jaarafspraken) met gemeente en HBV.	Prestatieafspraken zijn op 7 december getekend.	✓



/// Ontwikkelingen woningmarkt

Het jaar 2016 staat voor ons in het teken van de woningwet, die in 2015 is ingevoerd. In 2016 zijn er belangrijke stappen gezet in de implementatie. Nieuwe statuten en een scheidingsvoorstel zijn daar voorbeelden van. We moeten verder terug naar onze kerntaak en ons steeds meer verantwoorden. Dit betekent enerzijds een inperking aan onze missie en anderzijds een flinke tijdsinvestering in procedures, regels, administreren ... Het moet, dus we doen het, maar we blijven onze focus houden op de doelgroep.

Verhuurderheffing en huurverhoging

Sinds 2013 betalen verhuurders aan de overheid een verhuurderheffing. Deze wordt niet, zoals in eerste instantie werd gebracht, bestemd voor de dekking van de huurtoeslag, maar deze wordt ingezet om het tekort van de overheid te dichten.

Het te betalen bedrag aan verhuurderheffing is de afgelopen jaren aanzienlijk opgelopen. Begon Wovesto in 2013 met een betaling van € 34.000,=, in de jaren daarna liep het op via € 900.000,= en € 1 miljoen naar een bedrag van € 1,1 miljoen in 2016.

Om deze heffing enigszins te kunnen compenseren, krijgen verhuurders wel de mogelijkheid om de huur boven inflatie te verhogen. Zo is de basishuurverhoging voor de laagste inkomens in 2016 vastgesteld op 1,5% boven inflatie. Dat klinkt echter mooier dan dat het is, want uiteindelijk mocht de totale huursom voor deze doelgroep slechts met maximaal 1% stijgen. Dat is dus slechts 0,4% boven inflatie.

Wovesto kent een streefhuurbeleid, hetgeen wil zeggen dat van alle woningen bepaald is, wat uiteindelijk de huurprijs wordt. Bij mutatie wordt de huurprijs van een woning opgetrokken of

verlaagd naar dit bedrag. Ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging 2016 is in overleg met de huurdersbelangenvereniging ervoor gekozen om een gedifferentieerde huurverhoging door te voeren. Dat wil zeggen dat de huurders die een huurprijs hebben, die dicht tegen het streefhuurbedrag aan ligt, een lagere huurverhoging krijgen. Ligt de huurprijs ver van het streefhuurbedrag dan wordt de huurprijs met een hoger percentage verhoogd. De huurders met de laagste inkomens kregen op deze manier een huurverhoging tussen de 0% en 2,1%.

Alles wat Wovesto moet betalen aan verhuurderheffing, kan niet in nieuwbouwontwikkeling, verbetering, onderhoud, dan wel duurzaamheidsmaatregelen worden gestoken.

Woningwet

Op 1 juli 2015 is de woningwet ingevoerd. Dat wil niet zeggen, dat de corporaties op dat moment aan alle vereisten vanuit deze wet moesten voldoen. Invoering gebeurt in drie fases. Eind 2017 moet de implementatie zijn afgerond.

Met de woningwet worden een aantal zaken beoogd. In grote lijnen komt het erop neer dat corporaties enerzijds meer terug moeten naar de kerntaak (sociale huisvesting) en anderzijds dat er meer verantwoording en een strakker toezicht is. Dit laatste heeft dan vooral betrekking op de administratieve inrichting, de verslaglegging, het interne toezicht, etc.

In het licht van de woningwet heeft 2016 een reeks aan documenten, voorstellen en besluiten opgeleverd;

- » Statutenwijziging: aan de hand van de modelstatuten van Aedes heeft Wovesto nieuwe statuten opgemaakt. De huurdersbelangenvereniging heeft ingestemd met deze nieuwe statuten. De algemene ledenvergadering heeft ze goedgekeurd. In de nieuwe statuten komen de verantwoordelijkheden en

bevoegdheden meer bij het bestuur en de Raad van Commissarissen te liggen en minder bij de leden.

- » Scheidingsvoorstel: hoe Wovesto de administratie gaat scheiden in een DAEB en een niet-DAEB deel is aangegeven en toegelicht in een consultatiedocument en een concept-scheidingsvoorstel. Het consultatiedocument is besproken met de huurdersbelangenvereniging, de gemeente en ook met onze huurders van het Maatschappelijk vastgoed. De beide eersten hebben ingestemd met het voorstel. Laatstgenoemden hebben het voorstel voor kennisgeving aangenomen. De bewonerscommissies hebben het oordeel over dit voorstel overgelaten aan de huurdersbelangenvereniging.

In 2016 zijn ook een Reglement Financieel Beleid en Beheer, een treasury-, investerings- en verbindingenstatuut, reglementen voor de auditcommissie en de remuneratiecommissie, een bestuursreglement en een reglement voor de Raad van Commissarissen, een profielschets voor de directeur-bestuurder en een profielschets voor de Raad van Commissarissen en een nieuwe procuratieregeling opgesteld.

In het kader van de woningwet is met gemeenten en andere corporaties gesproken over regionalisering. Een gezamenlijk voorstel vanuit de gemeenten in Noord-Oost Brabant heeft ertoe geleid dat de minister deze regio heeft aangewezen als één woningmarktgebied. Theoretisch betekent dit dat alle in dit gebied werkzame corporaties hun werkzaamheden in dit gebied mogen uitoefenen. In de praktijk zullen de corporaties waarschijnlijk gewoon in hun huidige gebied werkzaam blijven.

In verband met de inperking van het werkdomein heeft Wovesto het beheer van de Stichting Gemeenschapshuis Olland (De Loop'r) overgedragen aan het stichtingsbestuur.

In overleg met de huurdersbelangenvereniging is medio 2016 een bod uitgebracht op de gemeentelijke woonvisie. Hierin is kenbaar

gemaakt hoe Wovesto denkt invulling te geven aan de thema's 'bouwen of verwerven', 'maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid', 'verkoop en liberalisatie', 'kwaliteit en duurzaamheid', 'betaalbaarheid' en 'huisvesting specifieke doelgroepen'. Gesprekken hierover tussen gemeente, Wovesto en huurdersbelangenvereniging hebben vervolgens tot nieuwe prestatieafspraken geleid. Deze zijn op 7 december ondertekend.



Ondertekening van prestatieafspraken

Heffing saneringssteun

Indien een woningcorporatie in Nederland in financiële problemen komt, verlenen andere corporaties financiële ondersteuning. Deze collegiale ondersteuning wordt door de overheid opgelegd. Dit betekent dat Wovesto de gevolgen merkt van financiële problemen bij collega corporaties.

In 2016 was het bedrag overigens vastgesteld op € 0,=.



Passend toewijzen

Op 1 januari 2016 is het “passend toewijzen” ingegaan, waarbij corporaties aan mensen die recht hebben op huurtoeslag een passende (huurprijs passend bij het inkomen) woning moeten aanbieden.

Passend toewijzen betekent dat Wovesto een strenge inkomenstoets moet uitvoeren en dat er dus nauwelijks ruimte is, om een keer een uitzondering te maken. Binnen het woonruimteverdeelsysteem daarwilikwonen.nu hebben we een “filter” ingebouwd om te kunnen vaststellen of een woningzoekende wel of niet “passend” reageert op een woning. Om voldoende geschikte woningen voor onze doelgroep te behouden, hebben we in de prestatieafspraken nog eens vastgelegd dat we 50% van onze woningen bereikbaar houden voor één- en twee-persoonshuishoudens die recht hebben op huurtoeslag. En nog eens 30% van de woningen blijft bereikbaar voor drie- (en meer-) persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag.

Duurzaamheid

Op 1 januari 2016 heeft de overheid een nieuwe berekeningsmethode ingevoerd voor het berekenen van de energie indexen. De meeste woningen van Wovesto zijn enkele jaren geleden op de oude wijze voorzien van een oude index met bijbehorend label. In dit jaarverslag rapporteert Wovesto op basis van de nieuwe energie indexen methode. Hiervoor zijn de oude energielabels met oude indexen herberekend naar nieuwe energie indexen. Door deze herberekening is het gemiddelde indexcijfer voor het woningbezit iets lager uitgekomen. Wovesto zal in 2020 voldoen aan de eerder genoemde afspraken dat de woningen een gemiddeld energielabel B hebben.

Meierijstad en fusie

Op 1 januari 2017 zijn de gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel opgegaan in de nieuwe gemeente Meierijstad. Dat brengt ook voor ons als corporatie veranderingen met zich mee. Onder andere doordat we niet meer alléén in een gemeente werkzaam zijn, maar er twee collega’s bij hebben: Huis & Erf en Area. Omdat de veranderingen voor de drie gemeenten en de andere corporaties ingrijpend zijn, is er in 2016 gezamenlijk overleg opgestart over het woonbeleid in de nieuwe gemeente Meierijstad. We houden elkaar op de hoogte over allerlei ontwikkelingen en oriënteren ons op onderwerpen waar we te zijner tijd afspraken over moeten maken, zoals de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad.



Door deze fusie van gemeenten, de toegenomen regeldruk vanuit de overheid en de beperkte financiële slagkracht van een kleine corporatie, wil Wovesto de krachten bundelen met Huis & Erf uit Schijndel. Op 30 november 2015 is een intentieovereenkomst getekend om te komen tot een fusie. In 2016 zijn stappen gezet, waaronder het verstrekken van een opdracht voor het uitvoeren van een zorgvuldigheidsonderzoek. In mei 2017 heeft de algemene ledenvergadering ingestemd met de fusie per 1 januari 2018.

Marktwaaarde in verhuurde staat

Vanaf 2016 zijn corporaties verplicht hun vastgoed in exploitatie te waarderen op marktwaaarde in verhuurde staat. Voorheen waardeerden we op bedrijfswaaarde. Bij de marktwaaarde wordt de waarde van het vastgoed bepaald op grond van verwachte of veronderstelde opbrengsten die de woning kan genereren uit verhuur, verkoop of een combinatie van beide. Uitgangspunt voor

de waardering is een marktconforme exploitatie van het vastgoed, rekening houdend met de contractuele verplichtingen ten opzichte van de zittende huurder. Als belangrijkste reden wordt genoemd dat de marktwaarde een consistentere en een tussen corporaties onderling beter vergelijkbaar beeld laat zien dan de bedrijfswaarde.

Een belangrijke kanttekening is dat de marktwaarde in verhuurde staat geen goed beeld geeft van de werkelijk te realiseren waarde. Daarvoor is de bedrijfswaarde juist een betere indicator. Niet voor niets is in het bestuursverslag een verplichte passage opgenomen, dat 55% van de reserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Model Winst- en verliesrekening

Vanaf 2016 wordt de Winst- en verliesrekening verplicht opgemaakt volgens de functionele indeling. Voorheen was dat de categoriale indeling. De functionele indeling houdt in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten, worden gesplitst per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een corporatie en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat. Ook wordt expliciet de omvang getoond van de niet-primaire activiteiten van een corporatie, zijnde de niet aan de vastgoedportefeuille toe te rekenen opbrengsten en kosten. Nadeel van de functionele indeling is dat "klassieke" posten als personeelslasten en overige bedrijfslasten niet meer als zodanig worden gepresenteerd, maar zijn verdeeld over de diverse activiteiten.



/// De organisatie

Wovesto is de woningcorporatie in de gemeente Sint-Oedenrode met 17 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 het organigram Wovesto. 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 van de vereniging hebben invloed op besluitvorming via de Algemene Ledenvergadering (hierna ALV). Verder heeft de "huurdersbelangenvereniging Sint-Oedenrode" veel invloed. Met deze HBV heeft Wovesto een samenwerkingsovereenkomst. Daarin is vastgelegd dat wij structureel overleg met hen voeren en dat zij, naast de gemeente, met Wovesto prestatieafspraken maken.

Personeel

Wovesto heeft 17 medewerkers in dienst, waarvan zeven in fulltime dienstverband. Het aantal fte's bedraagt 14,1.

Stagiaires

Stagiaires kunnen bij Wovesto kennis maken met de branche en werkervaring opdoen. Wovesto vindt dat stagiaires een toegevoegde waarde voor de organisatie zijn. Zij hebben een frisse blik en houden ons in die zin scherp.

In 2016 hebben 4 stagiaires bij Wovesto stage gelopen. Wovesto is een erkend leerbedrijf en aangesloten bij Fundeon en Ecabo.

KENGETALLEN PERSONEEL PER 31 DECEMBER 2016	
Medewerkers	17
Mannen	9
Vrouwen	8
Fulltimers	7
Parttimers	10
Fte's	14,1
Gemiddelde leeftijd	53
Gemiddeld dienstverband (in jaren)	18
Ziekteverzuim	6,8%
Gemiddelde verzuimfrequentie	1,2
Gemiddelde verzuimduur (dagen)	15,0
Uitgaven t.b.v. opleidingen en coaching	€ 13.000

OR

Wovesto heeft een ondernemingsraad (OR), die de belangen van de medewerkers behartigt. In 2016 hebben de leden van de OR regelmatig overleg gevoerd met de directeur-bestuurder.

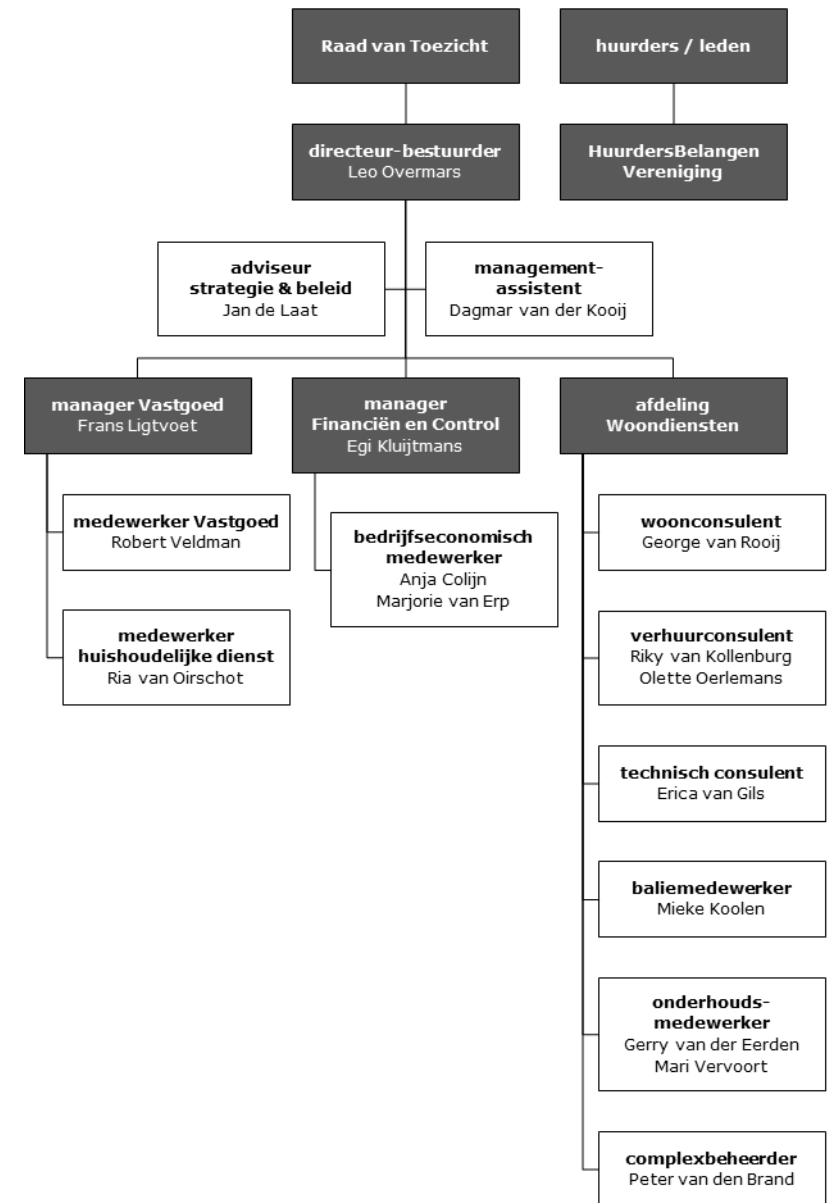
ACTIVITEITEN OR 2016
Bespreking resultaten medewerkerstevredenheidsonderzoek.
Bespreking stand van zaken fusie en adviesaanvraag intentieovereenkomst en procesbegeleiding
Beloningssysteem
Bespreking Risico Inventarisatie & Evaluatie
Bespreking mogelijkheden Expeditie Loopb@@n

Ziekteverzuim

In 2016 was het ziekteverzuim 6,8%. Dit werd veroorzaakt door twee langdurig zieken. Beide medewerkers zijn in december weer volledig aan het werk.

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 en wetgeving passend toewijzen uitvoerig besproken.



Expeditie loopbaan

In het voorjaar heeft Wovesto zich aangesloten bij de Expeditie Loopb@@n. Binnen deze expeditie werken een aantal Brabantse Corporaties samen met als doel medewerkers de mogelijkheid te geven om zelf regie over hun loopbaan te nemen. Daarbij staan een aantal vragen centraal: Sta eens stil bij je huidige werk, je motivatie en je vaardigheden. Vraag je af of je op de juiste plek zit, of je voldoende vaardigheden hebt en of je talenten eigenlijk wel benut worden?

Met de expeditie zijn er mogelijkheden om wat te leren van een collega, om met behulp van een coach te kijken of je een stap kunt zetten in je loopbaan, om een opleiding te volgen, etc. Om dit doel te realiseren, is er een website opgezet, worden er bijeenkomsten georganiseerd en zijn medewerkers gestimuleerd om deel te nemen aan de dag van de mobiliteit. Twee collega's hebben deelgenomen aan een excursie naar de Rechtbank in Den Bosch.

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 2016 heeft Wovesto het KWH-Huurlabel opnieuw behaald en scoorde een 7,8 precies het doel dat we onszelf stelden.

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 waren twee incidenten aanleiding om extra veiligheidsmaatregelen te treffen. Deze maatregelen,

extra camera bewaking en aanbellen voordat je binnen kunt komen, zijn in 2016 gecontinueerd.

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 Area (Uden/Veghel), 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 2016 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 de 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 2016 zijn er geen meldingen van een misstand gedaan. De klokkenluidersregeling vindt u op onze website, onder 'Over Wovesto > Organisatie'.

Afspraak maken via de website

Wovesto wil huurders nog beter van dienst zijn, bijvoorbeeld door zaken via internet aan te bieden. Zo is in 2016 de mogelijkheid gemaakt om, via de website, een afspraak met een Wovesto medewerker te maken. Afhankelijk van het onderwerp wat men invult, wordt de persoon geselecteerd, waarmee men het gesprek kan aangaan.



/// Governance, bestuur en toezicht

Wovesto kent een directeur-bestuurder en een Raad van Commissarissen, die respectievelijk besturen en toezicht houden. In de woningwet zijn de taken en bevoegdheden van de directeur-bestuurder en de toezichthouders vastgelegd. Deze taken en bevoegdheden zijn verwerkt in de statuten van de vereniging. De 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. Nog voordat de termijn van de vorige accountant voorbij was heeft de RvC in 2016 na een zorgvuldige afweging en selectie Baker Tilly Berk (BTB) aangesteld als nieuwe accountant en opdracht gegeven voor de controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2016.

In de Governancecode zijn vijf principes opgenomen. Een van die principes is, dat het bestuur en de Raad van Commissarissen geschikt moeten zijn voor hun taak. Zij worden geacht permanent te investeren in hun kennis en kunde. Zowel de leden van de Raad van Commissarissen 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 2015-2016 97,5 punten behaald (van de 108 die in de periode 2015-2017 behaald moeten worden). 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 Commissarissen hebben ook PE-punten behaald (35) om te voldoen aan de vereisten vanuit de woningwet en governance code.

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 2016 waren er geen vacatures. Bij toekomstige vacatures worden nadrukkelijk vrouwen uitgenodigd te solliciteren. Voor de Raad van Commissarissen gelden dezelfde principes. Momenteel zijn er twee mannen en twee vrouwen lid van de Raad van Commissarissen. Er is een vacature in de RvC die vanwege fusieplannen tijdelijk niet wordt ingevuld.

/// Bestuursverslag 2016

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 2016

Ondernemingsplan 2015-2018

Het ondernemingsplan is in 2015 geactualiseerd. Als input voor het ondernemingsplan hebben we gesprekken gevoerd met medewerkers, RvC, raadsfracties en is er gebruik gemaakt van een klanttevredenheids- en woonwensenonderzoek. 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

Discussie over de toekomst

De sector is sterk in ontwikkeling. We constateren dat ook in 2016 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 Sint-Oedenrode is per 1 januari 2017 gefuseerd tot Meierijstad, voor ons een extra reden om met de corporatie Huis & Erf uit Schijndel te willen fuseren.

In 2015/2016 hebben we intensief gesproken met Huis & Erf uit Schijndel. Op 30 november 2015 is de intentieovereenkomst getekend om te komen tot fusie van beide organisaties. Er zijn in 2016 verschillende bijeenkomsten met het gezamenlijke personeel georganiseerd. Dit heeft geleid tot kennisdeling en beleidsmatige afstemming gericht op de mogelijke fusie. Het proces heeft enige vertraging opgelopen door een wisseling van de bestuurder bij Huis & Erf, de nieuwe bestuurder is in november begonnen. De Raden van Commissarissen hebben in december in een gemeenschappelijke vergadering steun voor het fusieproces over en weer bekrachtigd. Als alles volgens planning verloopt zal Wovesto op 1 januari 2018 fuseren met Huis en Erf.

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-Oedenrode. Verschillende lokale partijen en dorpsraden werken samen aan de leefbaarheid van de dorpen en wijken. In aanloop naar de nieuwe gemeente Meierijstad zijn er diverse overleggen geweest tussen de betrokken corporaties, maatschappelijke instellingen en de gemeente om ons gezamenlijk voor te bereiden op het samenwerken in de nieuwe gemeente.



Profiel directeur-bestuurder

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

Geboren: 23-11-1954

In functie sinds: 1 september 2004

Aanstelling: fulltime voor onbepaalde tijd

Salaris 2016: 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 2016	
De heer L. Overmars	
Periodiek betaalde beloning	111.456
Belastbare km vergoeding	1.499
Beloning betaalbaar op termijn (pensioenbijdrage werkgever)	19.361
	132.316
Toepasselijk WNT maximum	94.000
Overschrijding	38.316
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 2016 in bezoldigingsklasse B. In 2016 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 2016 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 geen activiteiten en is in 2016 opgeheven.

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

Marktwaarde bezit

Per 31 december 2016 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 179,0 miljoen (2015: € 169,4 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de kostprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de WSW-bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en de

marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 68,2 miljoen. Dit impliceert dat circa 55% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Verklaring inzet middelen

Tot slot verklaar ik, als directeur-bestuurder van Wovesto, dat alle middelen uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Sint-Oedenrode, juni 2017

Leo Overmars
directeur-bestuurder



/// Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC) is verantwoordelijk voor het toezicht op de uitvoering van de strategische koers van de organisatie. In dit hoofdstuk legt de RvC van Wovesto verantwoording af over 2016. De Governancecode Woningcorporaties is hierbij de leidraad.

Vergaderingen en bijeenkomsten

In 2016 is de RvC 12 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 RvC, het portfoliebeleid en het fusieplan met Huis & Erf.

In een gezamenlijke vergadering hebben de beide RvC's van Wovesto en Huis & Erf het fusieproces besproken. Daarnaast was er geregeld afstemmingsoverleg tussen de beide voorzitters.

Samenstelling en taakverdeling

De taken en rol van de RvC staan beschreven in de statuten van de vereniging. De RvC bestaat eind 2016 uit vier leden, zie hiervoor het overzicht op pagina 24. De RvC kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw E. Smulders (voorzitter) en de heer R. Braat. De remuneratiecommissie vervult haar werkzaamheden volgens een door de RvC 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 RvC-leden, het

functioneren van de directeur-bestuurder en het bezoldigingsbeleid.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit mevrouw H. van den Heuvel en de heer H. van de Ven. De auditcommissie ziet toe op de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de financiële informatieverschaffing 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

Leden van de RvC worden benoemd voor een termijn van vier jaar. Deze termijn kan eenmaal met vier jaar worden verlengd. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 vindt benoeming door de RvC zelf plaats. Benoeming van een RvC 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 2016 is mevrouw L. Bongenaar afgetreden als lid van de RvC. Zij is na twee termijnen van vier jaar niet herbenoembaar. In verband met het fusieplan met Huis & Erf is de hiermee ontstane vacature voorsnog niet ingevuld. Hierdoor bestaat de RvC tijdelijk uit 4 personen.

Deskundigheid en collegiaal model

De eisen waaraan een lid van de RvC moet voldoen, staan omschreven in een profielschets. De RvC van Wovesto gaat uit van een collegiaal model waarbij de leden gezamenlijk verantwoording voor besluiten nemen. De RvC streeft naar consensus in de besluitvorming. Naar aanleiding van nieuwe regelgeving stellen we begin 2017 een nieuw toetsingskader op.

Strategie en doelstellingen

De RvC 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.

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 RvC voor, samen met de controller en de directeur-bestuurder. In 2016 zijn de volgende rapportages besproken:

- » Jaarrekening 2015;
- » Volkshuisvestingsverslag 2015;
- » Begroting 2017;
- » Managementrapportages waaronder de go / no-go besluiten over bouwactiviteiten en investeringen;
- » Rapportages van de accountant;
- » Risicomanagement.
- » Scheidingsvoorstel DAEB / niet DAEB

De RvC heeft tijdens de ALV in 2016 een positief advies aan de leden afgegeven voor de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2015. De ALV heeft decharge verleend over het gevoerde beleid.

Kwaliteitsbeleid en belanghouders

Wovesto staat midden in de samenleving. Ten aanzien van beleid met betrekking tot huurders en belanghouders zijn de volgende onderwerpen besproken:

- » Huurprijsbeleid;
- » Financieel beleid;

- » Hoofdlijnen personeelsbeleid;
- » De voorbereiding van de ALV's;
- » Statutenwijziging;
- » De criteria bij samenwerking en fusie;

Toezicht

Toezicht houden is één, zo niet de belangrijkste taak van de RvC. Om haar taak goed uit te kunnen voeren hanteert de RvC een toezichtskader. Voorstellen en rapportages worden getoetst aan dit kader. Daarnaast laat de RvC zich bijstaan door de externe accountant. Het jaarverslag en het verslag controle resultaten 2015 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 2016 is de samenwerking met accountant BDO beëindigd. Na een zorgvuldige selectieprocedure is Baker Tilly Berk aangesteld 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 2016.

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 RvC geagendeerd. De Aw heeft een positief oordeel over Wovesto afgegeven. Ook het WSW oordeel is positief. Dit jaar hebben we voor het eerst een gesprek gevoerd met de vertegenwoordiger van de Aw. De RvC sprak met de Aw over Governance. Het gesprek verliep positief en Aw constateerde dat alles goed loopt binnen de RvC van Wovesto.



Zelfontwikkeling

De RvC 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.

Door middel van Permanente Educatie blijven leden van de RvC zich ontwikkelen. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren. De leden van de RvC hebben in 2016 samen 35 PE-punten behaald. Zij voldoen hiermee aan de richtlijnen, vastgesteld door de VTW.

Werkgeversrol Raad van Commissarissen

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. Het bezoldigingsbeleid van de directeur-bestuurder is in 2016 niet gewijzigd. De RvC oordeelt positief over het functioneren van de directeur bestuurder.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De RvC heeft ook haar eigen functioneren geëvalueerd tijdens de heidag. Door middel van een jaarlijkse zelfevaluatie versterkt de RvC haar (toezichthoudend) functioneren en levert daarmee een bijdrage aan het optimaal functioneren van Wovesto. Bij de zelfevaluatie heeft de RvC onder andere gebruik gemaakt van de door de Autoriteit woningcorporatie beschikbaar gestelde tool "geschiktheidsmatrix".

Raad van Commissarissen en de Ondernemingsraad

De remuneratiecommissie voert namens de RvC jaarlijks overleg met (een delegatie van) de Ondernemingsraad. Er is gesproken over het functioneren en de ontwikkeling van de organisatie, de relatie van Ondernemingsraad met de bestuurder en het welzijn en welbevinden van de medewerkers. De RvC hecht waarde aan het directe contact met de medewerkers wat in het overleg met de OR plaatsvindt. Het overleg vindt in een positieve sfeer plaats.

Onafhankelijkheid en integriteit

De onafhankelijkheid van de leden van de RvC is in overeenstemming met bepaling 3.27 van de Governancecode Woningcorporaties 2015.

In 2016 heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met de inspecteur van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Dit gesprek wordt één keer per jaar herhaald. Wovesto hoefde naar aanleiding van dit gesprek geen acties te ondernemen.

Er is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de bestuurder betrokken waren.

Honorering Raad van Commissarissen

De beloning van de RvC 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 RvC krijgen een vergoeding conform het overzicht op pagina 24. De honorering sluit aan bij de richtlijnen van de WNT.

Goedkeuring jaarverslag

De RvC van Wovesto heeft na bespreking met de accountant de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van 2016 vastgesteld.

Dankwoord

De RvC bedankt alle medewerkers van Wovesto voor hun inzet en de behaalde resultaten in 2016. Ook bedankt zij de maatschappelijke partners van Wovesto, die dit mede mogelijk maakten.

Namens de Raad van Commissarissen,

Rini Braat
voorzitter RvC



LEDEN RAAD VAN COMMISSARISSEN						
	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	€ 8.460	€ 14.100	Voormalig directeur-bestuurder Stichting Sint Joseph-scholen te Nijmegen	
Mevrouw Ir. L. Bongenaar (1959)						
vicevoorzitter per 7 juni 2011	2 juni 2008	afgetreden in 2016	€ 2.820	€ 4.481	Beleidsadviseur bij gemeente Laarbeek	
Mevrouw H. van den Heuvel (1969)						
lid auditcommissie	8 juni 2010	aftredend in 2017	€ 5.640	€ 9.400	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	€ 5.640	€ 9.400	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	€ 5.640	€ 9.400	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. Maar minstens zo veel woningzoekenden melden zich vanwege inkomensachteruitgang of 'einde relatie'.

Woonruimteverdeling

Wovesto heeft samen met Huis & Erf (Schijndel) en St. Joseph (Boxtel) een gezamenlijk (regionaal) woonruimteverdeelsysteem: daarwilikwonen.nu.



De woningmarkt

Eind 2016 stonden 14.765 woningzoekenden geregistreerd bij daarwilikwonen. Het aantal actief woningzoekenden is 2.148. Dit zijn woningzoekenden die in 2016 minstens 1x hebben gereageerd op een geadverteerde woning.

Een woningzoekende is gemiddeld 43 maanden actief 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'.

WONINGZOEKENDEN EN TOEWIJZINGEN PER 31 DECEMBER 2016	
Aantal ingeschreven woningzoekenden DWIW	14.766
Aantal actief woningzoekenden DWIW	2.148
Aantal toewijzingen Wovesto	96

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 2016					
	Centrum	Boskant	Nijnsel	Olland	Totaal
Woningen	1.165	52	103	18	1.338
Overige vhe's	256	1	0	1	258
Totaal	1.421	53	103	19	1.596

Toewijzingen

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 2016 wijzen we woningen met een huur tot € 710,68 alleen maar toe aan woningzoekenden met een inkomen tot € 36.165,-. Slechts een enkele uitzondering is hierop mogelijk. Hiervan hebben we in 2016 nauwelijks 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.

Met de eis van passend toewijzen die per 1 januari 2016 is ingegaan hebben we in november – december 2015 al rekening gehouden bij het adverteren van vrijkomende woningen. In 2016 zijn bij mutatie alle woningen passend toegewezen. In totaal werden er 96 woningen toegewezen in 2016.

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 2016 zijn er in totaal 73 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 en vervangende nieuwbouw of aanpassen van de woning voor een andere doelgroep.

Door het invoeren van passend toewijzen is in 2016 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 tot € 628,-), 16% tot € 710,- en slechts 4% geliberaliseerd (boven de € 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 2016

Wovesto kiest voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Huurders hebben begrip voor deze gedifferentieerde huurverhoging. Wovesto overlegt hierover met de huurdersbelangenvereniging. Voor inkomens tot € 36.678,- varieerde de huurverhoging tussen 0 en 2,1%. Voor de hogere inkomens is de huurverhoging 2,6% of 4,6%.

/// 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 2016

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 2016

In 2016 verkochten we in totaal 6 bestaande huurwoningen, allen zonder de Slimmer Kopen[®]-formule. Onze doelstelling voor 2016 (minimaal vijf woningen verkopen) hebben we daarmee 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 lagere prijs dan de marktwaarde te hanteren, kan het voor starters financieel haalbaar en aantrekkelijk worden een woning te kopen. Bij Wovesto is Slimmer Kopen[®] 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 marktwaarde ten tijde van aankoop en de waardeontwikkeling worden dan verrekend met de bewoner. Door de woning terug te kopen, kunnen we deze opnieuw verkopen. Er ontstaat op die manier een vaste voorraad Slimmer Kopen[®]-woningen. In 2016 hebben we alle Slimmer Kopen[®]-woningen, die te koop werden aangeboden, teruggekocht.

Het WSW vindt dat Wovesto te veel Slimmer Kopen[®]-woningen heeft. Om die reden bouwen we het aantal af tot ongeveer 30 woningen. In 2016 is het aantal Slimmer Kopen[®]-woningen gedaald van 67 naar 64. Dit is nog steeds flink hoger dan de gewenste 30 woningen. Om die reden bieden we voorlopig ook geen woningen te koop aan met het Slimmer Kopen[®]-concept.

In 2016 hebben we in totaal drie Slimmer Kopen[®]-woningen teruggekocht. Van deze woningen is er één in 2016 doorverkocht zonder Slimmer Kopen[®] en de andere worden in 2017 verkocht zonder Slimmer Kopen[®]. Uit de voorraad teruggekochte woningen hebben we ook nog drie woningen zonder korting verkocht.

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 2016 de huren toch extra moeten verhogen.

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 148. 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 72%. De huur van Wovesto is dus relatief laag. Absoluut gezien, is de huur wat hoger dan het landelijk gemiddelde.

Betaalbaarheid

Uit onderzoek 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.

De verdeling van het bezit naar huurprijsklasse ziet er als volgt uit:

WONINGVOORRAAD WOVESTO PER 31 DECEMBER 2016		
Woning	Aantal	Percentage
Goedkoop ≤ € 409,92	105	7,8%
Betaalbaar € 409,92 – € 586,68	778	58,1%
Middeldure woningen € 586,68 – € 628,76	166	12,4%
Dure woningen € 628,76 – € 710,68	229	17,1%
Geliberaliseerde woningen ≥ € 710,69	60	4,5%
Totaal	1.338	100%

/// Onderhoud

Afgelopen jaar heeft Wovesto weer veel onderhoudswerkzaamheden aan haar woningen uitgevoerd. Jaarlijks gebeurt dit aan de hand van de meerjarenplanningen en inventarisaties van het woningbezit. Het jaarlijks onderhoud kent de volgende onderdelen: groot onderhoud en planmatig onderhoud. Onder planmatig onderhoud valt onder andere: schilderwerken, het vernieuwen van c.v.-ketels en overig onderhoud.

Groot onderhoud

In 2016 is er groot onderhoud uitgevoerd aan 6 woningen aan Den Dries in Olland en 11 woningen aan de Tijn en de Florisstraat in de wijk Kienehoef. Hierbij zijn 7 toiletten, 9 badkamers en 8 keukens gerenoveerd en alle buitenkozijnen en -deuren zijn vernieuwd. Energetisch gezien zijn de woningen ook verbeterd. Dit is vooral tot stand gekomen door het toepassen van HR++ beglazing in de nieuwe buitenkozijnen, het aanbrengen van extra dakisolatie op de zolders, het aanbrengen van een zonnecollector met boiler bij 4 woningen en het aanbrengen van zonnepanelen bij 15 woningen. Bij een aantal woningen zijn ook de c.v.-ketels vervangen. Door deze maatregelen zijn 2 woningen van een energielabel C naar label B gebracht en 15 woningen van label C naar label A. Aan de bewoners waar in 2016 groot onderhoud is uitgevoerd, is een tegemoetkoming verstrekt voor de overlast.

Buiten de grootonderhoudsplannen zijn er 4 toiletten, 5 keukens en 6 badkamers gerenoveerd. Bij 3 woningen is op een slaapkamer een nieuwe badkamer aangebracht.

Bij 11 woningen zijn werkzaamheden uitgevoerd waardoor het energielabel met enkele labelstappen is verbeterd. Dit werd bereikt

door o.a. het aanbrengen van HR++ beglazing, extra dakisolatie of het aanbrengen van een zonneboilersysteem.



Vernieuwing afwerking dakkapel, Den Dries

Planmatig onderhoud

Schilderwerk

In 2016 is het buitenschilderwerk uitgevoerd bij 251 woningen. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door 4 schildersbedrijven en eind oktober afgerond.

C.V.-ketels

Tijdens het grootonderhoud zijn 3 ketels vervangen door een HR-combiketel. Planmatig zijn er daarnaast in 2016 in totaal 60 c.v.-ketels vervangen door een HR-combiketel, waarbij 1 woning is voorzien van een zonneboilersysteem. Bij 1 woning is een compleet nieuwe c.v.-installatie aangebracht.



Overig onderhoud

Naast de genoemde grootonderhouds- en planmatige werkzaamheden vinden er ook andere werkzaamheden plaats. Zo zijn er onder andere drie houten bergingen gesloopt, in verband met veroudering. Ook is een videfooninstallatie vernieuwd bij de appartementen van de Meierij-flat en de Grote Doelenlaan. Daarnaast is de algemene verlichting vernieuwd van de trappenhallen en galerijen bij de appartementen Ameroyenhof, Dommelstraat en Neulstraat. En tot slot zijn de galerijvloeren opgeruwd bij de appartementen Meierij A,B,C en Ameroyenhof, in verband met gladheid.



Galerijvloer Ameroyenhof

/// Beheer

Wovesto biedt appartementseigenaren haar kennis en deskundigheid aan in de vorm van dienstverlening bij het beheer onder de werknaam Vestobeheer.

Vestobeheer

Vestobeheer verzorgt namens 7 Verenigingen van Eigenaars (VvE's) het beheer.

Het beheer bestaat o.a. uit het voeren van de administratie, controle op het onderhoud en uitvoeren en toezicht houden op genomen besluiten in de algemene ledenvergadering. Tevens verzorgt Vestobeheer voor een aantal VvE's de dagelijkse bestuurstaken.



Appartementencomplex Kolkzicht



/// Projecten

In 2016 heeft Wovesto geen nieuwbouwprojecten opgeleverd.

Twee nieuwbouwprojecten zijn in uitvoering genomen:

- » 8 woningen Sluitappel-Noord,
- » 3 woningen Azaleastraat.

Eind 2016 is gestart met de verbouwing van de voormalige pastorie in Boskant die in augustus 2016 is aangekocht en waarin 6 wooneenheden worden gerealiseerd.

Projecten in uitvoering

Azaleastraat

Op de locatie van een voormalig kantoorpand bouwt Wovesto 3 patiowoningen. Met de bouw is eind oktober 2016 gestart. Deze



Locatie Azaleastraat wordt bouwrijp gemaakt

huurwoningen worden op turn-key-basis afgenomen. De oplevering van de woningen wordt in maart 2017 verwacht. De nieuwe huurders voor deze woningen zijn al geselecteerd.

Pastorie Boskant

In augustus 2016 heeft Wovesto de pastorie en kerk in Boskant aangekocht. In de pastorie worden 6 wooneenheden voor alleenstaanden gerealiseerd. Eind 2016 is gestart met de verbouwing van de pastorie. De verbouwing wordt door 3 plaatselijke partners uitgevoerd. De oplevering van de wooneenheden wordt in maart 2017 verwacht.

Sluitappel-Noord

In juni 2016 is gestart met de bouw van 8 huurwoningen in het bestemmingsplan Sluitappel-Noord. Deze projectwoningen worden op turn-key-basis afgenomen. De oplevering van de woningen wordt in maart 2017 verwacht. De nieuwe huurders voor deze woningen zijn al geselecteerd.

Projecten in voorbereiding

Mater Lemmensstraat

Dit project bestaat uit 22 huurwoningen in twee en drie bouwlagen. In juli 2016 is het project aanbesteed. Op 12 oktober 2016 is de omgevingsvergunning afgegeven door de gemeente Sint-Oedenrode en Wovesto heeft in december 2016 opdracht gegeven voor de uitvoering. De appartementen worden in het kader van duurzaamheid uitgevoerd met een energieprestatie-coëfficiënt van 0,0. Begin 2017 start de uitvoering en de oplevering van de woningen is gepland eind 2017 / begin 2018.

Huisakkerweg

Dit project bestaat uit 12 huurwoningen. Wovesto heeft eind 2016 een concept bestemmingsplan met noodzakelijke onderzoeken laten opstellen en uitvoeren. Momenteel worden deze stukken door de gemeente beoordeeld. Wovesto wil deze woningen op turn-key-basis afnemen van een ontwikkelend bouwbedrijf. Naar verwachting kan met de bouw in de tweede helft van 2017 worden gestart.



Locatie Huisakkerweg is bouwrijp gemaakt

Kapittelhof

Wovesto is al geruime tijd in gesprek met projectontwikkelaar van Stiphout om in samenspraak een herstructureringsplan te ontwikkelen. Hierbij gaat het om koopappartementen voor de ontwikkelaar en huurappartementen voor Wovesto. Eind 2016 heeft de gemeenteraad goedkeuring gegeven aan de kaders van het te bouwen plan. Voor Wovesto betekent dit dat er op de locatie van de huidige 20 gedateerde seniorenwoningen 25

levensloopbestendige huurappartementen worden gerealiseerd. Wanneer dit gaat plaatsvinden is nog onbekend.

Boekweit

De locatie waar Wovesto wil gaan bouwen is een deel van het voormalige woonwagenkamp. Wovesto gaat hier 10 huurwoningen realiseren op turn-key-basis. Naar verwachting kan in 2017 worden gestart met de bouw. Wovesto heeft een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen inclusief onderzoeken en rapporten. Momenteel worden deze stukken getoetst door de gemeente.

De Misse

Aan de Misse in Olland staan 6 gedateerde woningen voor de doelgroep senioren. Wovesto heeft het voornemen om op deze locatie 6 gezinswoningen terug te bouwen aangezien de senioren uit Olland meer de voorkeur te geven aan een geschikte woning in de kern van Sint-Oedenrode. Wovesto is al enige tijd in gesprek om op turn-key-basis 6 woningen af te nemen. In 2016 heeft Wovesto voor het nieuwbouwplan een concept bestemmingsplan met noodzakelijke onderzoeken laten opstellen en uitvoeren. Momenteel worden deze stukken door de gemeente beoordeeld. Naar verwachting kan in de tweede helft van 2017 gestart worden met de bouw.

Elzenpad 2^e fase

Dit project bestaat uit 11 huurwoningen. Wovesto neemt deze woningen op turn-key-basis af van een ontwikkelend bouwbedrijf. Wovesto heeft op 14 november 2016 opdracht verstrekt voor het bouwen van de woningen. De bouw start in februari 2017.



Kerk Boskant

In augustus 2016 heeft Wovesto de pastorie en kerk in Boskant aangekocht. In de voormalige kerk wordt een plan uitgewerkt voor het realiseren van 14 grondgebonden woningen. De ruimtelijke onderbouwing en noodzakelijke onderzoeken hiervoor zijn opgesteld en uitgevoerd en worden momenteel beoordeeld door de gemeente. Het is de bedoeling dat in de tweede helft van 2017 gestart wordt met de verbouwing van de kerk.



Elzenpad 3^e fase

Wovesto is voor deze locatie in het bestemmingsplan Elzenpad in gesprek om op turn-key-basis 8 woningen te realiseren. Naar verwachting kan in het voorjaar gestart worden met de bouw van deze woningen.

NIEUW-/VERBOUWPLANNEN PER 31 DECEMBER 2016			
Straat- / Plannaam	Aantal	Doelgroep	Soort woning
In uitvoering			
Azaleastraat	3	woningzoekenden*	Patiowoning
Pastorie Boskant	6	alleenstaanden	Wooneenheid
Sluitappel Noord	8	woningzoekenden	Eengezinswoning
In voorbereiding			
Mater Lemmensstraat	22	woningzoekenden	Appartement
Huisakkerweg	12	woningzoekenden	Eengezinswoning
Kapittelhof	25	woningzoekenden	Appartement
Boekweit	10	woningzoekenden	Eengezinswoning
De Misse	6	woningzoekenden	Eengezinswoning
Elzenpad 2 ^e fase	11	woningzoekenden	Eengezinswoning
Kerk Boskant	14	woningzoekenden	Eengezinswoning
Elzenpad 3 ^e fase	8	woningzoekenden	Eengezinswoning

woningzoekenden = alle woningzoekenden (geen specifieke doelgroep)

/// Duurzaamheid

Aedes en de Woonbond spannen zich ervoor in dat alle corporatiewoningen in 2020 gemiddeld energielabel B hebben. Die afspraak heeft Wovesto eind 2016 vastgelegd in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersbelangenvereniging voor het woningbezit van Wovesto. Dit label B komt overeen met een besparing van 33% op het gebouwgebonden energiegebruik, ten opzichte van 2008.

Wovesto heeft in 2013 het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen (2013-2016) ondertekend, waarin ten aanzien van nieuwbouwwoningen en de bestaande woningvoorraad afspraken zijn gemaakt in het kader van de duurzaamheid. Daarnaast heeft Wovesto in haar duurzaamheidsbeleid vastgelegd dat de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouwprojecten ruim onder de norm van het bouwbesluit (EPC = 0,4) moet uitkomen. Jaarlijks wordt deze ambitie aangescherpt. In de genoemde prestatieafspraken met gemeente en huurdersbelangenvereniging heeft Wovesto de afspraak gemaakt dat alle nieuwe woningbouwprojecten worden gerealiseerd met een EPC van 0,0.

Nieuwbouw

In 2016 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. Momenteel zijn twee nieuwbouwprojecten in aanbouw waarbij gestreefd wordt naar een EPC van 0,0. Daarnaast zijn een aantal nieuwbouwprojecten in voorbereiding waarvan de uitvoering in 2017 gaat starten. Alle projecten worden gerealiseerd met een EPC van 0,0. Enkele projecten worden zelfs uitgevoerd als Nul Op de Meterwoning (NOM). Dit wil zeggen dat de bewoners van deze woningen op jaarbasis geen energiekosten betalen. Wovesto werkt beleid uit om aan deze huurders een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) door te kunnen berekenen.

Bestaande woningvoorraad

In 2016 is een grootonderhoudsplan uitgevoerd bij 17 woningen. Hierbij zijn de indexen van 2 woningen met 2 energiestappen verbeterd en bij 15 woningen zelfs met 3 energiestappen. Dit is bereikt door de woningen te voorzien van nieuwe buitenkozijnen met HR++ beglazing, nieuwe HR-c.v.-ketels aan te brengen en door op de zolders dakisolatie aan te brengen. Bij enkele woningen zijn zonnepanelen of een zonneboiler aangebracht. Bij mutaties of op verzoek van huurders zijn daarnaast nog bij 6 woningen energieverbeteringen uitgevoerd, waardoor woningen met één of meer energiestappen zijn verbeterd.

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	
label oud										totaal
index oud	< 0,51	0,51-0,70	0,71-1,05	1,06-1,30	1,31-1,60	1,61-2,00	2,01-2,40	2,41-2,90	> 2,90	
index nieuw	≤ 0,60	0,61≤0,80	0,81≤1,20	1,21≤1,40	1,41≤1,80	1,81≤2,10	2,11≤2,40	2,41≤2,70	> 2,70	
aantal woningen	27	0	144	414	597	67	52	28	9	1338
percentage van bezit	2%	0%	11%	31%	44%	5%	4%	2%	1%	100%
cumulatief in %	2%	2%	13%	44%	88%	93%	97%	99%	100%	100%
index gemiddeld op basis van nieuwe methode:				1,48				31-12-'16		



Sinds maart 2016 maakt Wovesto gebruik van de diensten van Atriënsis voor het beheer van de energie-indexen van haar woningen.

De tabel op de voorgaande pagina geeft de indexen en het aantal woningen weer van Wovesto per 31-12-'16, waarin oude en nieuwe indexen gegroepeerd zijn. De gemiddelde index komt uit op 1,48.

/// Doelgroep

In 2014 heeft Wovesto haar portfoliobeleid afgerond waarin het woonwensenonderzoek is verwerkt. In het portfoliobeleid zijn strategieën voor de verschillende wijken en complexen uitgewerkt. De belangrijkste doelgroep wordt gevormd door mensen met lage inkomens. Om iedereen min of meer gelijke kansen te bieden houden we 50% van ons bezit onder de betaalbaarheidsgrens van € 586,-, 30 % tussen € 586,- en € 628,-. De resterende 20% is duurder dan € 628,- bedoeld voor huurders die geen huurtoeslag kunnen krijgen omdat ze te veel verdienen.

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 474 nul treden woningen in haar bezit. Een groot deel daarvan is bestemd 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 2016 heeft Wovesto een overeenkomst met Novafarm-Grip afgesloten om jaarlijks 1-2 woningen voor de re-integratie van ex-verslaafden beschikbaar te stellen.

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,-.

Statushouders

De overheid verplicht gemeenten om statushouders te huisvesten. Wovesto ondersteunt de gemeente hierbij. Zij biedt de benodigde huurwoningen aan. In 2016 zijn 11 woningen toegewezen aan in totaal 42 statushouders. De gemeentelijke taakstelling van 47 is daarmee niet gehaald. Om deze doelstelling te behalen heeft Wovesto de Pastorie in Boskant en een ruime tweekapper aan de Eerschotsestraat aangekocht. Deze worden verbouwd tot 1 persoons appartementen en worden deels aan asielzoekers toegewezen. Oplevering is in voorjaar 2017.



/// 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 vrijwilligers van Voedselbank en 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, NLdoet 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.

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.

/// Belanghouders en samenwerking

Wovesto is er voor haar huurders en voor de woningzoekenden. Voor hen leveren we kwaliteit, zowel in de nieuwbouw, het onderhoud als in de leefbaarheid. Dat kunnen we echter niet altijd alleen. Daar hebben we partners voor nodig. We zoeken dan ook de samenwerking. Dat doen we zowel met onze eigen huurders, met collega corporaties als met verschillende andere (maatschappelijke) partijen.

Algemene Ledenvergadering

Wovesto is een vereniging. De leden van die vereniging, zijn onze huurders. Aan hen leggen wij verantwoording af en geven een toelichting op het te voeren beleid. Dit doen we tijdens Algemene Ledenvergaderingen (ALV), die we twee keer per jaar organiseren. Onderwerpen als de jaarrekening, de begroting, de projecten en regelgeving komen dan aan bod.

Huurdersbelangenvereniging

Voor de huurdersbelangenvereniging was het lastig om voldoende leden te enthousiasmeren toe te treden tot het bestuur of één van de werkgroepen. Inmiddels is er weer een aantal kandidaten voor zowel het bestuur als werkgroepen. Naar verwachting zal het bestuur in het voorjaar 2017 met twee personen uitbreiden.

Wovesto overlegt zeker vier keer per jaar met het bestuur. De huurdersbelangenvereniging heeft zelf bijna maandelijks overleg. De huurdersbelangenvereniging wordt betrokken bij zaken als de



jaarlijkse huurverhoging en de voorgenomen fusie. De Huurdersbelangenvereniging is partij in de prestatieafspraken met de gemeente. In 2016 is naast de jaarlijkse huurverhoging één formele adviesaanvraag afgehandeld, de statutenwijziging in verband met de invoering van de woningwet.

Bewonerscommissies

In een drietal seniorencomplexen behartigen bewonerscommissies de belangen van de huurders die daar wonen. Zij overleggen daarvoor twee à drie keer per jaar met Wovesto. Er wordt een breed scala aan onderwerpen besproken, zoals de veiligheid binnen het complex en de gladheid van de galerijvloeren. Voor zover redelijk en mogelijk worden signalen van de commissies door Wovesto opgepakt. Zo zijn op initiatief van een van de bewonerscommissies onder andere galerijvloeren stroef gemaakt.

Stuurgroep Sociaal Team

Binnen Sint-Oedenrode heeft er jarenlang een Maatschappelijk Netwerk Sint-Oedenrode gefunctioneerd. Dit overleg is op enig moment qua karakter enigszins gewijzigd en toen is het WWZ overleg ontstaan (Wonen, Welzijn, Zorg). Inmiddels bestaat ook dit overleg niet meer en is er een Stuurgroep Sociaal Team gevormd. Binnen deze Stuurgroep wordt er met name gesproken over de uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

Communicatie met belanghouders

Contact zoeken met onze belanghouders doen we op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door informatie te verstrekken via de website en andere sociale media en door het gesprek aan te gaan, bijvoorbeeld tijdens rondetafelbijeenkomsten.

Op onze website kunnen huurders en woningzoekenden informatie vinden over de organisatie, procedures, het woningbezit, etc. Ook



kunnen zij hier diverse formulieren downloaden en is in 2016 de mogelijkheid ingebouwd, om zelf een afspraak te plannen met een van de medewerkers.

Naast de website maken we gebruik van sociale media als Facebook en Twitter. Ook communiceren we via ons bewonersblad Beknopt, onze brochures en via de plaatselijke media.

In het kader van de voorgenomen fusie, zijn in 2016 een aantal rondetafelbijeenkomsten georganiseerd. Huurders en woningzoekenden zijn hierbij uitgenodigd om met ons te bespreken wat een verdergaande samenwerking met Huis & Erf kan opleveren. Ongeveer 25 belangstellenden hebben aan deze verkenning deelgenomen.



Bespreking met belangstellenden, over meerwaarde fusie

Vanzelfsprekend hebben we veel contact met individuele huurders en woningzoekenden. Zij kunnen ons uit eerste hand vertellen hoe het is om in een bepaalde buurt te wonen, hoe de kwaliteit van het bezit is en hoe zij onze dienstverlening ervaren. Door KWH (kwaliteitscentrum woningcorporaties huursector) laten we onze dienstverlening continu meten. Zo krijgen wij direct signalen door als de dienstverlening vermindert.

Een aantal keren per jaar zoeken we onze belanghouders ook actief op. Zo hebben we in 2016 voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd voor de omwonenden van de herontwikkelingslocatie Huisakkerweg, de huurders en omwonenden van het sloop-/nieuwbouwplan de Misse en de inwoners van Boskant over de nieuwbouw en herontwikkelingsplannen in Boskant.

Verkenning fusie of samenwerking

Nadat eind 2015 een intentieovereenkomst is getekend om te komen tot fusie met Huis & Erf uit Schijndel, zijn er in 2016 een aantal nadere verkennende stappen gezet. Zo is onder andere opdracht gegeven voor het uitvoeren van een zorgvuldigheidsonderzoek. In 2016 is nog geen besluit gevallen om te fuseren. Dat verwachten we in het voorjaar van 2017.

Samenwerken

In 2016 hebben we veel tijd besteed aan het verwerken van de gevolgen van de woningwet. In het hoofdstuk "Ontwikkelingen .." wordt daar verder aandacht aan besteed. Het werkterrein van Wovesto is met de inwerkingtreding van deze woningwet smaller geworden. We gaan steeds meer terug naar de 'kerntaak', de sociale huisvesting. Als sociale huisvester kunnen en mogen we ons niet zomaar onttrekken aan wat er rondom ons heen gebeurt. We hebben immers ook raakvlakken met zorg, welzijn, onderwijs, veiligheid en toegankelijkheid. Ons werkterrein gaat verder dan alleen het wonen. Daarom werken we samen met andere partijen. Op de volgende pagina's staat een overzicht van onze samenwerkingspartners.

OVERZICHT BELANGHOUDERS EN SAMENWERKING			
Primaire partners	Reden	Manier van contact	Gespreksonderwerpen
<ul style="list-style-type: none"> » Huurders; » Woningzoekenden. 	Huurders zijn de leden van de vereniging. Huurders en woningzoekenden zijn de doelgroep van beleid en reden van bestaan.	2x per jaar een Algemene Ledenvergadering; Ad hoc wanneer relevant. Via website, andere social media of Beknopt.	Jaarrekening, begroting, beleid, plannen (nieuwbouw, grootonderhoud, herstructurering), actualiteiten.
<ul style="list-style-type: none"> » 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.	Prestatieafspraken, woningbouwprogramma, financiële continuïteit, strategie, leefbaarheidsvraagstukken, maatschappelijk vastgoed, nieuwbouw en herstructurering.
Collega corporaties <ul style="list-style-type: none"> » Huis en Erf » Area » St. Joseph 	Afstemming over zaken als voorgenomen fusie, samenwerking binnen daarwilkwonen.nu en samenwerking binnen gemeente Meierijstad.	Overleg met Huis & Erf frequent in verband met voorgenomen fusie. Met H&E en St. Joseph zowel op werkvloer- als bestuurlijk niveau in verband met daarwilkwonen. Met H&E en Area overleg opgestart samen met wethouders fusiegemeenten.	Fusie, samenwerking, afstemming.
Zorg- en welzijnsinstellingen <ul style="list-style-type: none"> » Welzijn De Meerij » BrabantZorg 	Partners in het behalen van maatschappelijke en leefbaarheidsdoelstellingen gericht op ieder die daar behoefte aan heeft, zorgbehoevenden en senioren.	Overleg vindt plaats wanneer daar vraag naar is vanuit een van de twee partijen.	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.	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 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; » De Verbinding.	Partners in het behalen van maatschappelijke- en leefbaarheidsdoelstellingen gericht op jeugd en jongeren (voorlichting).	Overleg vindt plaats wanneer daar vraag naar is vanuit een van de twee partijen.	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 van gebouwen, 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 biedt huisvesting aan hen, die hierin niet zelf kunnen voorzien. Ofwel we streven een maatschappelijk doel na. Voor ons heeft het behalen van maatschappelijk rendement hoge prioriteit.

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 geven we invulling aan de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders.
Verhuur maatschappelijk vastgoed op basis van kostendekkende 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 een belangrijk agendapunt, maar ook huurachterstanden en andere "achter-de-voordeur-problematiek" komen aan bod.
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.
Stuurgroep Sociaal Team	Met een aantal belanghouders vindt er overleg plaats binnen de Stuurgroep Sociaal Team. Belangrijkste onderwerp van gesprek is de uitvoering van de wet Maatschappelijke Ondersteuning.



/// Financiën

Het financiële beleid van Wovesto is gebaseerd 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 (Aw), 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).

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. De cijfers 2021 zijn ontleend aan de meerjarenbegroting 2017-2021.

FINANCIËLE KENGETALLEN WOVESTO					
	2021	2016	2015	2014	Norm Aw / WSW
ICR	2,7	2,5	2,3	2,0	≥ 1,4
DSCR	1,28	1,38	1,42	1,15	≥ 1,00
Solvabiliteit obv marktwaarde IVS	57,0%	61,1%	58,6%	57,2%	n.v.t.
Solvabiliteit obv volkshuisvestelijke waarde	52,0%	36,0%	32,7%	26,4%	≥ 20%
Loan to value obv bedrijfswaarde	49,6%	56,1%	58,5%	62,5%	< 75%
Dekkingsratio obv marktwaarde IVS	45,3%	34,7%	45,6%	47,8%	< 70%

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 2016 € 60,5 miljoen. De portefeuille geborgde leningen bedraagt € 60,4 miljoen.

Benchmark

In 2016 zijn de resultaten van de Aedes-benchmark woningcorporaties over 2015 bekend gemaakt. Met een benchmark worden de prestaties van corporaties gemeten en met elkaar vergeleken. Wovesto vindt de benchmark belangrijk, omdat deze ons uitdaagt onszelf te verbeteren. In de benchmark staat hoe huurders ons waarderen bij het betrekken van de nieuwe woning, het opzeggen van de huur en bij reparaties. Ook de bedrijfslasten, onderhoud, duurzaamheid en beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn opgenomen in de benchmark. In de tabel zijn de scores opgenomen.

	WOVESTO	LANDELIJK	SCORE
Huurdersoordeel	7,7	7,4	B
Bedrijfslasten per vhe	€ 890	€ 853	B
Onderhoudslasten per vhe	€ 789	€ 2.022	
Energie-index	1,50	1,85	
Beschikbaarheid			
Ontwikkeling betaalbare voorraad	+0,1%	+0,6%	
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	-0,5%	-0,3%	
Aandeel betaalbaar in vrijkomend aanbod	46,8%	66,1%	
Betaalbaarheid			
Huurprijs	€ 522	€ 502	
Huur t.o.v. maximale huur	62,7%	71,6%	
Huisvesten doelgroepen			
Toewijzing huishoudens onder huurtoeslaggrens	67,9%	84,0%	
Toewijzing huishoudens onder EC-grens	32,1%	12,8%	

Voor de energie-index geldt hoe lager, hoe beter.

Voor het huurdersoordeel en de bedrijfslasten per vhe wordt een A, B of C score gegeven. 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. Met een B voor zowel het huurdersoordeel als de bedrijfslasten zitten we "in de middenmoot".

Risicomanagement

Elk jaar brengt Wovesto haar belangrijkste risico's in beeld. In de tabel zijn de vijf belangrijkste risico's in 2016 in beeld gebracht.

NR.	RISICO	OORZAAK	GEVOLG
1	Afhankelijkheid leden ihkv besluitvormingsproces	Juridische structuur (vereniging ipv bijv. stichting) waarin leden het hoogste orgaan zijn	Blokkade van voorgenomen besluiten, tijdverlies, niet realiseren doelstellingen, evenredige invloed deel stakeholders
2	Door overheid opgelegde lastenverzwarende maatregelen	Bezuinigingen (vanuit overheid), fiscalisering van de sector	Lastenverzwaring, verlies van investeringsruimte
3	Uitkleding van het 'Nederlandse model'	Europese regelgeving (alleen sociale bouw, inkomensgrens van € 36.000).	Verloren gaan van mogelijkheden om breed/integraal sturing te geven op een woningoverstijgend niveau (wijkontwikkeling, leefbaarheid, etc.)
4	Afnemende betaalbaarheid van de woningen	Structurele jaarlijkse huurverhoging	Oplopen huurachterstanden, leegstand, financiële schade, imagoschade
5	Groeiende wachtlijst woningzoekenden	Toename aantal toewijzingen aan statushouders/vluchtelingen	Ontevredenheid overige woningzoekenden, imagoschade

Op basis van deze zogenaamde risico controlematrix zijn actiepunten voor 2016 benoemd. In de managementrapportages wordt de voortgang bewaakt. Eind 2016 is een volgende risico-inventarisatie gehouden. In 2017 zullen nieuwe actiepunten worden benoemd en uitgevoerd.



Financiële feiten en cijfers

Materiële vaste activa in exploitatie

De materiële vaste activa in exploitatie bestaan uit DAEB en niet-DAEB vastgoed en worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De totale waarde in 2016 bedraagt € 179,0 miljoen, in 2015 € 169,4 miljoen.

Leningen

De leningenportefeuille van Wovesto bedraagt € 62,2 miljoen (2015: € 66,3 miljoen). In 2016 is € 7,1 miljoen afgelost en een lening van € 3,0 miljoen aangetrokken. Het WSW borgt € 60,4 miljoen. 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.

Huuropbrengsten

Onze belangrijkste bron van inkomsten zijn de huuropbrengsten. In 2016 bedragen deze € 9,3 miljoen (2015: € 9,1 miljoen).

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'. De onrendabele top is het verschil tussen de verwachte stichtingskosten van een project en de verwachte marktwaarde in verhuurde staat. In 2016 is voor € 3,2 miljoen, verdeeld over 9 nieuwbouwprojecten, aan onrendabele toppen geboekt.

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 bijna € 28 miljoen afgewaardeerd. Zodra de WOZ-waarde weer stijgt, zal de afwaardering moeten worden teruggenomen. Dat is in 2016 voor het eerst het geval. De terugname bedraagt bijna € 3 miljoen, zodat een afname van € 25 miljoen resteert.

Door de afwaardering zijn in 2014 en 2015 fiscale verliezen opgebouwd van € 26 miljoen. Deze kunnen naar verwachting geheel worden verrekend met verrekenbare winsten in de komende jaren. In 2016 bedraagt de fiscale winst € 3,8 miljoen. Daarmee is het verrekenbare verlies teruggebracht naar € 22,2 miljoen.

Jaarresultaat

Het resultaat in 2016 bedraagt € 9,9 miljoen positief (2015: € 0,6 miljoen negatief). Het hogere resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door herwaardering en overige waardeveranderingen

van het vastgoed in exploitatie als gevolg van verschillende berekeningsmethodieken in 2016 en 2015. In onderstaande tabel een uitgebreidere analyse.

ANALYSE JAARRESULTAAT 2016 T.O.V. 2015		
Huuropbrengsten	+	€ 0,2
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	€ 0,2
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	+	€ 0,2
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	€ 0,3
Waarderver. vastgoedportefeuille	+	€ 11,9
Netto resultaat ov. activiteiten	+	0,1
Saldo financiële baten en lasten	+	€ 0,1
Belastingen	-	1,5
	+	€ 10,5

Eigen vermogen

Het eigen vermogen kent een toename gelijk aan het jaarresultaat en stijgt van € 114,0 miljoen in 2015 naar €124,0 miljoen in 2016. Hiervan is € 78,5 miljoen (ongerealiseerde) herwaardering. Op basis van de bedrijfswaarde is hiervan € 68,2 miljoen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie, niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar

Grondposities

Wovesto heeft drie grondposities met een totaalwaarde van € 1,4 miljoen. De positie aan Boekweit is 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 Emmausstraat aangekocht.

Verbindingen

Wovesto heeft geen verbindingen. In 2016 zijn Holding Onze Huize BV en Stichting Fonds Sociale Volkshuisvesting opgeheven.



/// Kengetallen 2016

	2016	2015	2014
Gegevens vastgoed			
Woningen in exploitatie (x 1,0)	1.338	1.343	1.352
Maatschappelijk vastgoed (x 0,2)	5	5	4
Bedrijfspannen (x1,0)	6	7	9
Garages en parkeerplaatsen (x 0,2)	246	246	246
Woonwagens/standplaatsen (x 2,0)	1	1	1
	1.596	1.602	1.612
Gewogen aantal verhuureenheden	1.396	1.402	1.413
Veranderingen in woningbezit			
Nieuwbouw	0	8	0
Splitsing	0	0	0
Sloop	0	-1	0
Herbestemming	0	0	0
Verkoop	-6	-16	-17
Aankoop	1	0	0
	-5	-9	-17
Verhuur van woningen			
Aantal ingeschreven woningzoekenden			
DWIW	14.766	15.375	17.748
Aantal mutaties	110	108	134
Mutatiegraad	8,2%	8,0%	9,9%
Huurderving	0,62%	0,91%	1,26%
Huurachterstand	0,92%	0,75%	1,05%
Kwaliteit (x 1 euro)			
Reparatieonderhoud per woning	146	137	134
Mutatieonderhoud per mutatie	919	1.307	1.097
Prijs en kwaliteit			
Gemiddeld aantal punten WWS	177	177	164
Gemiddelde huurprijs per maand (x 1 euro)	558	547	530

	2016	2015	2014
Personeel			
Aantal medewerkers per 31 december	17	18	19
Aantal FTE	14,1	15,2	15,5
Aantal FTE per 1.000 vhe	10,1	10,8	11,0
Financiële continuïteit			
ICR (Interest Coverage Ratio)	2,5	2,3	2,0
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	1,38	1,42	1,15
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	61,1%	58,6%	57,2%
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvestelijke waarde	36,0%	32,7%	26,4%
Loan to value o.b.v. bedrijfswaarde	56,1%	58,5%	62,5%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	34,7%	39,1%	40,5%
Balans en winst- en verliesrekening per gewogen vhe (x 1 euro)			
Vastgoed in exploitatie	128.234	120.812	123.001
Eigen vermogen	88.803	81.333	79.564
Leningen	44.534	47.258	49.840
Huuropbrengsten	6.646	6.491	6.273
Personeelskosten	761	814	837
Verhuurderheffing	764	702	634
Overige bedrijfslasten excl. verhuurderheffing en saneringssteun	716	690	655
Netto-rente per vhe	1.551	1.622	1.793
Netto-rente in % van de huuropbrengst	23,3%	25,0%	28,6%
Belastingen	536	-528	-4.505
Jaarresultaat	7.120	-459	5.790

/// Jaarrekening 2016

1 Balans voor resultaatbestemming

Activa		
x 1.000 euro	2016	2015
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	166.123	158.378
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.918	11.024
Onr. zaken verkocht onder voorw.	10.316	10.385
Vastgoed in ontw. voor eigen expl.	2.766	1.759
(On)roerende zaken t.d.v. de expl.	679	777
	192.802	182.323
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen	0	50
Latente belastingvorderingen	5.509	5.765
Te vorderen BWS-subsidies	0	16
	5.509	5.831
Totaal vaste activa	198.311	188.154
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	467	652
Onderhoudsmaterialen	20	19
	487	671
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	107	89
Overige vorderingen	3	9
Overlopende activa	264	196
	374	294
<i>Liquide middelen</i>	3.653	5.356
Totaal vlottende activa	4.514	6.321
Totaal	202.825	194.475

Passiva		
x 1.000 euro	2016	2015
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	78.525	71.758
Overige reserves	42.287	39.519
Resultaat boekjaar	3.174	2.768
	123.986	114.045
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	2.458	604
Voorz. latente belastingen	1.419	927
	3.877	1.531
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	56.063	59.179
Terugkoopverplichting woningen vov	10.239	10.406
Waarborgsommen	385	381
	66.687	69.966
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	6.116	7.086
Schulden aan leveranciers	346	130
Belastingen en premies soc. verz.	207	111
Overlopende passiva	1.606	1.606
	8.275	8.933
Totaal	202.825	194.475



2 Winst- en verliesrekening

x 1.000 euro	2016	2015
Huuropbrengsten	9.279	9.103
Opbrengsten Servicecontracten	225	227
Lasten Servicecontracten	-225	-227
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.267	-2.084
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.184	-1.246
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-403	-406
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.425	5.367
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	497	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontw.	-230	0
Toegerekende organisatiekosten	-20	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	247	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.186	3.470
Toegerekende organisatiekosten	-5	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-664	-2.598
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	517	861

x 1.000 euro	2016	2015
Ov. waardeveranderingen vastgoedport.	-3.175	-683
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	9.691	-4.514
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VOV	98	-129
Waarderver. vastgoedportefeuille	6.614	-5.326
Opbrengst overige activiteiten	809	417
Kosten overige activiteiten	-686	-354
Netto resultaat ov. activiteiten	123	63
Leefbaarheid	-70	-75
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	1	2
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	31
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.178	-2.308
Saldo financiële baten en lasten	-2.166	-2.275
Resultaat voor belastingen	10.690	-1.385
Belastingen	-749	741
Resultaat na belastingen	9.941	-644

3 Kasstroomoverzicht

x 1.000 euro	2016	2015
Operationele kasstroom		
<i>Ontvangsten</i>		
1.1. Huren	9.247	9.113
1.1.1. Zelfstandige huurwoningen DAEB	8.439	8.115
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfst. wooneenh. niet-DAEB	396	523
1.1.4. Ov. niet woongelegenh. DAEB	14	244
1.1.5. Ov. niet woongelegenh. niet DAEB	398	231
1.2 Vergoedingen	224	206
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	305	324
1.5 Renteontvangsten	32	25
	9.808	9.668
<i>Uitgaven</i>		
1.7 Personeelsuitgaven	-1.105	-1.144
1.7.1. Lonen en salarissen	-843	-863
1.7.2. Sociale lasten	-126	-124
1.7.3. Pensioenlasten	-136	-157
1.8 Onderhoud	-855	-862
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	-1.151	-1.141
1.10 Renteuitgaven	-2.246	-2.408
1.11b Verhuurdersheffing	-1.065	-985
1.12 Leefbaarheid	-3	-10
	-6.425	-6.550
Totaal operationele kasstroom	3.383	3.118

x 1.000 euro	2016	2015
(Des) investerings kasstroom		
<i>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B.</i>		
2.1.A Verkoopontv. bestaande huurobj.	920	2.568
2.1.B Verkoopontv. bestaande huurobj.	431	780
2.2.A Verkoopontv. VOV na inkoop	634	579
2.2.B Verkoopontv. VOV na inkoop	165	135
2.4.A Verkoopontvangsten grond	251	0
2.5.A (Des)investeringsontv. overige	0	550
	2.401	4.612
<i>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B.</i>		
2.6.A Nieuwbouw huurobjecten	-2.104	-993
2.7.A (Woning)verbetering	-433	-413
2.11.A Aankoop VOV-woningen	-152	-949
2.11.B Aankoop VOV-woningen	-467	-166
2.13.A Aankoop grond	-208	0
2.14 A Investerings overig	-89	-138
2.15.A Externe kosten bij verkoop	-7	-64
2.15.B Externe kosten bij verkoop	-12	-18
	-3.472	-2.741
Saldo MVA	-1.071	1.871
<i>FVA</i>		
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	50	0
2.17.2 Ontvangsten overig	16	37
	66	37
Totaal (des)investerings kasstroom	-1.005	1.908



x 1.000 euro	2016	2015
Financierings kasstroom		
<i>Ontvangsten</i>		
3.1.1. Nieuwe geborgde leningen	3.000	4.000
	3.000	4.000
<i>Uitgaven</i>		
3.2.1. Aflossing geborgde leningen	-6.601	-7.038
3.2.2. Afloss. niet-geborgde leningen DAEB	-485	0
	-7.086	-7.038
Totaal financierings kasstroom	-4.086	-3.038
4.1 Mutatie liquide middelen	-1.708	1.988
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	5	12
Liquide middelen per 1 januari	5.356	3.356
Liquide middelen per 31 december	3.653	5.356

4 Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Wovesto is een vereniging met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Sint-Oedenrode in Meijerijstad. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Wovesto heeft specifieke toelating in de regio Noordoost-Brabant en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Wovesto is onder nummer 16045221 ingeschreven bij het handelsregister.

4.2 Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals hierna nader uiteengezet.

4.4 Stelselwijziging

Als gevolg van de wijzigingen in de Woningwet, de invoering van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, en de wijzigingen in Titel 9 Boek 2 BW en hoofdstuk 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting' van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is in de jaarrekening 2016 een aantal stelselwijzigingen doorgevoerd.

De stelselwijzigingen hebben betrekking op de volgende grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening:

- » De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen bedrijfswaarde is vanaf 2016 niet meer toegestaan. Het vastgoed wordt in de jaarrekening 2016 gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- » De complexindeling is gedurende het verslagjaar gewijzigd. Deze wijziging is het gevolg van de in bijlage 1 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven indeling van het vastgoed in waarderingscomplexen.
- » Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie werd in de jaarrekening 2015 gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere bedrijfswaarde (commercieel vastgoed: lagere marktwaarde op basis van RJ 213). In de jaarrekening 2016 wordt vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde. De lagere marktwaarde wordt bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- » De voorziening voor onrendabele investeringen wordt gevormd voor vastgoed in ontwikkeling die nog niet in de balans zijn verwerkt. De voorziening wordt gevormd voor vastgoed waarvan de marktwaarde bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde per balansdatum lager is dan de kostprijs, indien en voor zover het vastgoed in ontwikkeling nog niet in de jaarrekening is verwerkt. In de jaarrekening 2015 werd de voorziening gevormd indien de bedrijfswaarde per balansdatum lager was dan de kostprijs.
- » De wijzigingen in de waardering van de vastgoed leidt eveneens tot wijzigingen in de latente belastingen.
- » De modellen voor de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn aangepast in overeenstemming met de modellen in bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de balans is het onderscheid tussen sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is vervangen door DAEB-vastgoed



en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Onder het eigen vermogen wordt een herwaarderingsreserve opgenomen. Voorheen werd de omvang van de herwaarderingsreserve alleen vermeld in de toelichting. De winst-en-verliesrekening wordt opgesteld volgens het functionele model (voorheen: categoriale model).

- » In de jaarrekening 2015 vond de classificatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB-vastgoed plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens per balansdatum. Classificatie van vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed vindt in de jaarrekening 2016 plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens op de contractdatum, waarbij woningen met een geliberaliseerd huurcontract echter met een huur die per balansdatum beneden de huurliberalisatiegrens ligt op balansdatum als DAEB vastgoed worden aangemerkt.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers van de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het eigen vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen per 31 december 2015 is toegenomen met een bedrag van € 56,8 miljoen, van € 57,2 miljoen naar € 114,0 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 0,6 miljoen negatief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 6,4 miljoen positief hebben bedragen. In het overzicht op de volgende pagina zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 weergegeven.

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

Balans 1 januari 2015			
x 1.000 euro	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	97.780	0	-97.780
Commercieel vastgoed in exploitatie	14.064	0	-14.064
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	2.157	0	-2.157
Actieve belastinglatentie	5.834	0	-5.834
DAEB vastgoed in exploitatie	0	161.640	161.640
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	12.160	12.160
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	2.243	2.243
Latente belastingvorderingen	0	4.838	4.838
	119.835	180.881	61.046
Passiva			
Overige reserves	50.354	37.254	-13.100
Herwaarderingsreserve	0	75.170	75.170
Voorziening onrendabele investeringen	2.272	509	-1.763
Voorz. latente belastingen	0	739	739
	52.626	113.672	61.046
Totaal	172.461	294.553	122.092



Balans 31 december 2015			
x 1.000 euro	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	100.024	0	-100.024
Commercieel vastgoed in exploitatie	12.008	0	-12.008
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.759	0	-1.759
Actieve belastinglatentie	6.666	0	-6.666
DAEB vastgoed in exploitatie	0	158.378	158.378
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	11.024	11.024
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	1.759	1.759
Latente belastingvorderingen	0	5.765	5.765
	120.457	176.926	56.469
Passiva			
Overige reserves	57.169	42.286	-14.883
Herwaarderingsreserve	0	71.759	71.759
Voorziening onrendabele investeringen	1.938	604	-1.334
Voorz. latente belastingen	0	927	927
	59.107	115.576	56.469
Totaal	179.564	292.502	112.938

Winst- en verliesrekening 2015			
x 1.000 euro	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.736	944	-792
Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	-3.365	0	3.365
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.736	-683	-2.419
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-115	-4.643	-4.528
Vrijval van herwaardering	2.531	0	-2.531
Belastingen	832	741	-91
Effect stelselwijziging over het resultaat 2015	3.355	-3.641	-6.996

4.5 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Wovesto zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.6 Lijst van kapitaalbelangen

Wovesto heeft geen volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen, geen proportioneel geconsolideerde rechtspersonen en vennootschappen en geen overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

4.7 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

- » Geen (2015: Stichting Fonds Sociale Volkshuisvesting)

4.8 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.



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 omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden.

5.2 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- » Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgenheden);
- » Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- » Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt 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 EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder

genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Toepassing basisvariant marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Wovesto hanteert voor de woningen, en daarmee het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie, de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Wovesto hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

5.3 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 waardeverstijging. 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, dat jaarlijks wordt gewaardeerd op het 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 VOV.



5.4 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

5.5 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.

5.6 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen (niet-groepsmaatschappijen) waarin Wovesto 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 waardeestijging 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.

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 belooft 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 subsidiërendement.

5.7 Vlottende activa

Vorraden

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed, dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) is teruggekocht. De waardering is tegen terugkoopprijs dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onderhoudsmaterialen

De onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen inkoopprijzen dan wel lagere opbrengstwaarde ingeval van incourantheid.

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.

5.8 Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

5.9 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

5.10 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.

5.11 Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen.

Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde.

De disconteringsvoet is de nettorente. De nettorente is de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging worden verantwoord als belastinglast of -bate.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

6 Grondslagen voor de resultaatbepaling

6.1 Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

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 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten 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 lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte netto-kosten verantwoord die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed en toe te rekenen overige bedrijfslasten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct en indirecte netto-kosten van onderhoud verantwoord. Het onderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post worden de directe en indirecte netto-kosten verantwoord, die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft. Voorbeelden hiervan zijn de onroerendzaakbelasting, saneringsheffing en verzekeringskosten.

6.3 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Hier worden de opbrengsten uit de verkoopprojecten verantwoord. Dit betreft dus de omzet die wordt gerealiseerd op onderhanden projecten in opdracht van derden. De omzet op verkoopprojecten wordt verantwoord conform de bepalingen in RJ221.



6.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde wordt de boekwaarde van de verkochte vastgoedportefeuille bepaald op basis van marktwaarde.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In verband met de waardering tegen marktwaarde worden waardemutaties op het vastgoed verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

6.6 Netto resultaat overige activiteiten

De opbrengsten en kosten die niet zijn te relateren aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed worden onder deze post verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Voorbeelden van overige activiteiten zijn het beheer (van VvE's) voor derden, kosten en opbrengsten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

6.7 Leefbaarheid

De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie, worden onder deze post verantwoord.

6.8 Financiële baten en lasten

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.

6.9 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de

vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

7 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.



8 Toelichting op de balans

8.1 Materiële vaste activa

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in de post DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

DAEB vastgoed in exploitatie		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 31 december voorgaand jaar	100.024	97.780
Effect stelselwijziging	58.354	63.860
Herrekende stand per 1 januari	158.378	161.640
Mutaties:		
Opleveringen	0	1.441
Investerings	651	443
Desinvesteringen	-205	-917
Herclassificatie	-3.493	179
Herwaardering	5.925	-3.140
Overige waardeveranderingen	4.867	-1.268
Totaal van de mutaties	7.745	-3.262
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	96.231	99.278
Cumulatieve herwaarderingen	76.161	70.236
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.269	-11.136
	166.123	158.378

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 31 december voorgaand jaar	12.008	14.064
Effect stelselwijziging	-984	-1.904
Herrekende stand per 1 januari	11.024	12.160
Mutaties:		
Opleveringen	0	0
Investerings	0	22
Desinvesteringen	-397	-861
Herclassificatie	1.437	-179
Herwaardering	841	-257
Overige waardeveranderingen	13	139
Totaal van de mutaties	1.894	-1.136
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	10.870	9.830
Cumulatieve herwaarderingen	2.364	1.523
Cumulatieve waardeverminderingen	-316	-329
	12.918	11.024

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2016 is gebruik gemaakt van de parameters op de volgende pagina's.

Parameters woongelegenheden 2016							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud EGW voor 1960 per vhe (x 1 euro)	909	909	909	909	909	909	909
Instandhoudingsonderhoud EGW 1960-1974 per vhe (x 1 euro)	984	984	984	984	984	984	984
Instandhoudingsonderhoud EGW 1975-1989 per vhe (x 1 euro)	837	837	837	837	837	837	837
Instandhoudingsonderhoud EGW 1990-2004 per vhe (x 1 euro)	858	858	858	858	858	858	858
Instandhoudingsonderhoud EGW na 2004 per vhe (x 1 euro)	861	861	861	861	861	861	861
Instandhoudingsonderhoud MGW voor 1960 per vhe (x 1 euro)	849	849	849	849	849	849	849
Instandhoudingsonderhoud MGW 1960-1974 per vhe (x 1 euro)	969	969	969	969	969	969	969
Instandhoudingsonderhoud MGW 1975-1989 per vhe (x 1 euro)	787	787	787	787	787	787	787
Instandhoudingsonderhoud MGW 1990-2004 per vhe (x 1 euro)	859	859	859	859	859	859	859
Instandhoudingsonderhoud MGW na 2004 per vhe (x 1 euro)	846	846	846	846	846	846	846
Mutatieonderhoud EGW per vhe (x 1 euro)	823	823	823	823	823	823	823
Mutatieonderhoud MGW per vhe (x 1 euro)	618	618	618	618	618	618	618
Beheerkosten EGW per vhe (x 1 euro)	420	420	420	420	420	420	420
Beheerkosten MGW per vhe (x 1 euro)	413	413	413	413	413	413	413
OZB in % van de WOZ-waarde	0,1351%	0,1351%	0,1351%	0,1351%	0,1351%	0,1351%	0,1351%
Overige gemeentelijke belastingen in % van de WOZ-waarde	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing in % van de WOZ-waarde	0,536%	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%	0,569%	0,543%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,2%	0,8%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als % van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Gemiddelde mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%
Gemiddelde mutatiekans niet-aangeboden complexen bij uitpanden	10,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	5,9%	5,9%
Gemiddelde mutatiekans aangebroken complexen bij uitpanden	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	5,9%	5,9%
Verkoopkosten bij uitpanden in % leegwaarde	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Disconteringsvoet	7,50%-8,28%	7,50%-8,28%	7,50%-8,28%	7,50%-8,28%	7,50%-8,28%	7,50%-8,28%	7,50%-8,28%



Parameters woongelegenheden 2015							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,40%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud EGW voor 1960 per vhe (x 1 euro)	909	909	909	909	909	909	909
Instandhoudingsonderhoud EGW 1960-1974 per vhe (x 1 euro)	994	994	994	994	994	994	994
Instandhoudingsonderhoud EGW 1975-1989 per vhe (x 1 euro)	835	835	835	835	835	835	835
Instandhoudingsonderhoud EGW 1990-2004 per vhe (x 1 euro)	891	891	891	891	891	891	891
Instandhoudingsonderhoud EGW na 2004 per vhe (x 1 euro)	882	882	882	882	882	882	882
Instandhoudingsonderhoud MGW voor 1960 per vhe (x 1 euro)	861	861	861	861	861	861	861
Instandhoudingsonderhoud MGW 1960-1974 per vhe (x 1 euro)	946	946	946	946	946	946	946
Instandhoudingsonderhoud MGW 1975-1989 per vhe (x 1 euro)	787	787	787	787	787	787	787
Instandhoudingsonderhoud MGW 1990-2004 per vhe (x 1 euro)	843	843	843	843	843	843	843
Instandhoudingsonderhoud MGW na 2004 per vhe (x 1 euro)	834	834	834	834	834	834	834
Mutatieonderhoud EGW per vhe (x 1 euro)	810	810	810	810	810	810	810
Mutatieonderhoud MGW per vhe (x 1 euro)	608	608	608	608	608	608	608
Beheerkosten EGW per vhe (x 1 euro)	408	408	408	408	408	408	408
Beheerkosten MGW per vhe (x 1 euro)	397	397	397	397	397	397	397
OZB in % van de WOZ-waarde	0,3111%	0,3111%	0,3111%	0,3111%	0,3111%	0,3111%	0,3111%
Overige gemeentelijke belastingen in % van de WOZ-waarde	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing in % van de WOZ-waarde	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Huurstijging boven prijsinflatie	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als % van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Gemiddelde mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%
Gemiddelde mutatiekans niet-aangebrouwen complexen bij uitpanden	10,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	5,7%	5,7%
Gemiddelde mutatiekans aangebrouwen complexen bij uitpanden	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	5,7%	5,7%
Verkoopkosten bij uitpanden in % leegwaarde	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Disconteringsvoet	6,94%-7,78%	6,94%-7,78%	6,94%-7,78%	6,94%-7,78%	6,94%-7,78%	6,94%-7,78%	6,94%-7,78%

In het doorexploiteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Deze normen gelden voor zowel 2016 als 2015.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
	2016	2015
Prijsinflatie 2016	n.v.t.	1,10%
Prijsinflatie 2017	0,60%	2,00%
Prijsinflatie 2018	1,07%	2,00%
Prijsinflatie 2019	1,53%	2,00%
Prijsinflatie 2020	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO (x 1 euro)	5	5
Mutatieonderhoudper m2 BVO (x 1euro)	10	10
Marketing in % marktjaarhuur	14%	14%
Beheerkosten BOG in %marktthuur	3%	3%
Beheerkosten MOG in %marktthuur	2%	2%
OZB in % van de WOZ-waarde	0,1539%	0,1853%
Overige gemeentelijke belastingen in % van de WOZ-waarde	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,09%-9,85%	8,22%-9,12%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden		
	2016	2015
Prijsinflatie 2016	n.v.t.	1,10%
Prijsinflatie 2017	0,60%	2,00%
Prijsinflatie 2018	1,07%	2,00%
Prijsinflatie 2019	1,53%	2,00%
Prijsinflatie 2020	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud pp (x 1 euro)	46	46
Instandhoudingsonderhoud gar. (x 1 euro)	154	154
Beheerkosten parkeerplaats (x 1 euro)	25	25
Beheerkosten garage (x 1 euro)	35	35
OZB in % van de WOZ-waarde	0,1351%	0,1311%
Overige gemeentelijke belastingen in % van de WOZ-waarde	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet parkeerplaats	6,65%	7,15%
Disconteringsvoet garage	6,74%	7,24%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Deze normen gelden voor zowel 2016 als 2015.

De huursom van het niet-DAEB bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed bedraagt meer dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak. Het vastgoed van deze typen is daarom verplicht full gewaardeerd. Gezien de diversiteit van dit vastgoed, wordt dit jaarlijks volledig getaxeerd door een externe taxateur. Op de in het handboek benoemde onderdelen, heeft de externe taxateur de ruimte om op basis van het principe 'pas toe of leg uit' tot aanpassingen over te gaan en daarmee tot een betere waardering te komen. Onderstaand worden per marktwaardecomplex de verschillen weergegeven ten opzichte van de standaard parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed.

Afwijkende parameters marktwaardecomplex 130		
	2016	2015
Exploitatiekosten in % marktthuur	10%	10%
Disconteringsvoet	7,64%	7,63%
Overdrachtskosten in % marktwaarde	6,10%	6,10%

Afwijkende parameters marktwaardecomplex 204		
	2016	2015
Exploitatiekosten in % marktthuur	13%	13%
Disconteringsvoet	8,46%	8,45%
Overdrachtskosten in % marktwaarde	6,10%	6,10%

Afwijkende parameters marktwaardecomplex 205		
	2016	2015
Exploitatiekosten in % marktthuur	16%	16%
Disconteringsvoet	9,66%	9,65%
Overdrachtskosten in % marktwaarde	6,10%	6,10%

Afwijkende parameters marktwaardecomplex 206		
	2016	2015
Exploitatiekosten in % marktthuur	9%	9%
Disconteringsvoet	8,08%	8,07%
Overdrachtskosten in % marktwaarde	6,10%	6,10%



Afwijkende parameters marktwaardecomplex 207		
	2016	2015
Exploitatiekosten in % markthuur	13%	12%
Disconteringsvoet	8,09%	8,08%
Overdrachtskosten in % marktwaarde	6,10%	6,10%

Afwijkende parameters marktwaardecomplex 208		
	2016	2015
Exploitatiekosten in % markthuur	12%	12%
Disconteringsvoet	8,09%	8,08%
Overdrachtskosten in % marktwaarde	6,10%	6,10%

Afwijkende parameters marktwaardecomplex 209		
	2016	2015
Exploitatiekosten in % markthuur	13%	13%
Disconteringsvoet	8,22%	8,21%
Overdrachtskosten in % marktwaarde	6,10%	6,10%

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 110,8 miljoen (2015: € 113,3 miljoen). Bij de bepaling van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parameters bedrijfswaarde		
	2016	2015
Huurstijging jaar 1	1,60%	1,60%
Huurstijging jaar 2	2,07%	3,00%
Huurstijging jaar 3	2,53%	3,00%
Huurstijging jaar 4	3,00%	3,00%
Huurstijging jaar 5	2,00%	3,00%
Huurstijging jaar 6 en verder	2,00%	2,00%
Huurderving	1,00%	1,00%
Sijging onderhoudslasten jaar 1	1,60%	2,50%
Sijging onderhoudslasten jaar 2	1,90%	2,50%
Sijging onderhoudslasten jaar 3	2,20%	2,50%
Sijging onderhoudslasten jaar 4 verder	2,50%	2,50%
Loonstijging jaar 1	1,60%	2,50%
Loonstijging jaar 2	1,90%	2,50%
Loonstijging jaar 3	2,20%	2,50%
Loonstijging jaar 4 en verder	2,50%	2,50%
Stijging variabele lasten jaar 1	0,60%	2,50%
Stijging variabele lasten jaar 2	1,07%	2,50%
Stijging variabele lasten jaar 3	1,53%	2,50%
Stijging variabele lasten jaar 4 en verder	2,00%	2,50%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 1	0,543%	0,491%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 2	0,591%	0,536%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 3	0,591%	0,536%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 4	0,592%	0,536%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 5	0,592%	0,536%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 6	0,593%	0,536%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 7 e.v.	0,567%	0,536%
Sijging WOZ-waarde jaar 1	0,00%	0,00%
Sijging WOZ-waarde jaar 2	2,00%	0,00%
Sijging WOZ-waarde jaar 3 en verder	2,00%	2,00%
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	2,0%	0,0%
Stijging restwaarde jaar 3 en verder	2,0%	2,0%
Minimale levensduur in jaren	15	15
Mutatiegraad jaar 1	8,9%	7,4%
Mutatiegraad jaar 2	10,,2%	7,4%
Mutatiegraad jaar 3	7,4%	7,4%
Mutatiegraad jaar 4 en verder	8,1%	7,4%
Verkoop woningen komende 5 jaar	25	25
Disconteringspercentage	5,0%	5,0%

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

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste tien jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. 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.

Het verloop van de bedrijfswaarde is als volgt:

Verloop bedrijfswaarde		
x 1.000 euro	2016	2015
Bedrijfswaarde vorig verslagjaar	113.273	112.634
Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen verslagjaar	-5.316	-5.375
Effect een jaar opschuiven	5.734	10.449
	418	5.074
Voorraadmutaties verslagjaar		
Verkoop	-848	-2.273
Sloop	5	-106
Classificatiewijzigingen	625	-66
Nieuwbouw	0	984
Aankoop	77	0
Overige voorraadmutaties	0	0
	-141	-1.461
Parameterwijzigingen		
Wijziging verkoopopbrengsten	-619	-625
Huurstijging	-530	-10.599
Onderhoudskostenstijging	192	673
Inflatie/lastenstijging	2.291	2.493
Discontovoet	0	3.591
Levensduur	155	573
	1.489	-3.894
Niveauijzigingen		
Huur	328	-1.227
Huurderving	0	0
Overige ontvangsten	-125	0
Onderhoudsuitgaven	-2.681	246
Personeelsuitgaven	899	2.115
Overige bedrijfsuitgaven	-336	-847
Heffing saneringssteun	-308	0
Verhuurderheffing	-2.489	291
Restwaarde	326	7
	-4.386	585
Wijzigingen (des)inv. beleid		
Verkoop	135	335
Sloop	0	0
Verbeteringen	0	0
	135	335
Bedrijfswaarde verslagjaar	110.788	113.273

De WOZ-waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 244 miljoen (2015: € 238 miljoen).



Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onr. zaken verkocht onder voorwaarden		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 1 januari:		
Waarde bij vov	10.872	11.950
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	-487	-1.001
Boekwaarde	10.385	10.949
Mutaties:		
Verkocht onder vov	0	293
Teruggekocht onder vov	-521	-1.371
Aanpassing reële waarde	452	514
Totaal van de mutaties	-69	-564
Stand per 31 december:		
Waarde bij vov	10.351	10.872
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	-35	-487
Boekwaarde	10.316	10.385

In 2016 zijn geen woningen (2015: geen woningen) uit het vastgoed in exploitatie onder een VOV-regeling aan derden verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2016 64 (2015: 67). Het verloop in 2015 is als volgt:

Aantal woningen verkocht onder voorwaarden		
	2016	2014
Stand per 1 januari	67	74
Teruggekocht onder vov	-3	-7
Doorverkocht onder vov	0	2
Vov-clausule geschrapt	0	-2
Stand per 31 december	64	67

Van de 3 teruggekochte woningen zijn er 2 opgenomen in de voorraad, 1 is doorverkocht zonder VOV-regeling. Vanuit de bestaande voorraad VOV-woningen zijn 3 woningen doorverkocht zonder een VOV-regeling. Eén woning uit de voorraad is in exploitatie genomen.

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

De mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn als volgt:

Sociaal VG in ontwikkeling voor eigen expl.		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 31 december voorgaand jaar	1.759	2.157
Effect stelselwijziging	0	86
Herrkende stand per 1 januari	1.759	2.243
Investeringen	2.559	1.170
Desinvesteringen	-230	-550
Overboeking naar DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	-1.526
Waardemutaties a.g.v. aanpassingen marktwaarde	-1.322	422
Totaal van de mutaties	1.007	-484
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	5.116	2.787
Cumulatieve afwaarderingen	-2.350	-1.028
Boekwaarde	2.766	1.759

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 1.448.000 (2015: € 1.648.000) 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.

(On)roerende zaken ten dienst van de exploitatie

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.420	2.329
Cumulatieve afschrijvingen	-1.643	-1.539
Boekwaarde	777	790
Mutaties:		
Investeringen	17	91
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-115	-104
Totaal van de mutaties	-98	-13
Stand per 31 december:		
Aanschafwaarde	2.437	2.420
Cumulatieve afschrijvingen	-1.758	-1.643
Boekwaarde	679	777

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.

8.2 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 1 januari	50	49
Resultaat	0	1
Terugstorting aandelenkapitaal	-50	0
Stand per 31 december	0	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. De Holding is in 2016 opgeheven.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 31 december	6.666	4.239
Effect stelselwijziging	-901	599
Herrekende stand per 1 januari	5.765	4.838
Toevoeging ten gunste van resultaat	0	927
Vrijval ten laste van resultaat	-256	0
Stand per 31 december	5.509	5.765

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering bedraagt € 6,2 miljoen (2015: € 6,9 miljoen). De gemiddelde looptijd van de vordering bedraagt 5 jaar (2015: 7 jaar). De gehanteerde bruto disconteringsvoet bedraagt 3,4% (2015: 3,4%).



8.3 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 1 januari	652	163
Toevoeging	619	1.115
Vrijval	-804	-626
Stand per 31 december	467	652

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 2 (2015: 4) teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

8.4 Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren		
x 1.000 euro	2016	2015
Zittende huurders	84	74
Vetrokken huurders	23	15
Woningzoekenden	0	0
	107	89

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 0,64% van de huuropbrengsten (eind 2015: 0,58%).

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.

Overlopende activa

Overlopende activa		
x 1.000 euro	2016	2015
Te ontvangen rente	11	30
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	246	
Verkoop huurwoningen	0	165
Overige overlopende activa	7	1
	264	196

8.5 Liquide middelen

Liquide middelen		
x 1.000 euro	2016	2015
Kas	1	0
Bank	3.652	5.356
	3.653	5.356

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van Wovesto.

8.6 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 31 december voorgaand jaar	71.758	0
Effect stelselwijziging	0	75.170
Stand per 1 januari	71.758	75.170
Muatie door herwaardering	6.486	-4.849
Realisatie door verkoop	281	1.437
Stand per 31 december	78.525	71.758

Overige reserves		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 31 december voorgaand jaar	39.519	50.354
Effect stelselwijziging	0	-19.016
Stand per 1 januari	39.519	31.338
Verwerking resultaat voorgaand boekjaar	2.768	8.181
Stand per 31 december	42.287	39.519

Resultaat boekjaar		
x 1.000 euro	2016	2015
Resultaat in boekjaar	3.174	2.768
Stand per 31 december	3.174	2.768

8.7 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

Voorziening onrendabele investeringen		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 31 december voorgaand jaar	1.938	2.272
Effect stelselwijziging	-1.334	-1.763
Herrekende stand per 1 januari	604	509
Overboeking van/naar Soc. VG in ontw. voor eigen expl.	1.854	95
Stand per 31 december	2.458	604

Voorziening latente belastingen

Voorziening latente belastingverplichtingen		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 31 december voorgaand jaar	0	0
Effect stelselwijziging	927	739
Herrekende stand per 1 januari	927	739
Toevoeging ten laste van resultaat	492	188
Stand per 31 december	1.419	927

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van passiva en verplichtingen. De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 344.000 (2015: nihil).

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingverplichting bedraagt € 2,4 miljoen (2015: € 1,5 miljoen). De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichting bedraagt 21 jaar (2015: 20 jaar). De gehanteerde bruto disconteringsvoet bedraagt 3,4% (2015: 3,4%).

8.8 Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

Leningen kredietinstellingen		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 1 januari	56.063	59.179
Aflossingsverplichting komend jaar	6.117	7.086
Resterende looptijd 1-5 jaar	12.304	13.234
Resterende looptijd > 5 jaar	43.759	45.945

De aflossingsverplichting binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 60,4 miljoen (2015: € 64,0 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 € 179,0 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 € 244 miljoen.

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 12 jaar (2015: 12 jaar), de effectieve rentevoet 3,4% (2015: 3,4%).

De marktwaarde van de leningenportefeuille incl. aflossingsverplichting bedraagt € 80,8 miljoen (2015: 81,7 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en flossingsverplichtingen,



contant gemaakt tegen een rente van 1,0% bepaald op basis van marktrente op basis van de gemiddelde restant looptijd van 12 jaar.

Terugkoopverplichting woningen vov

Terugkoopverplichting woningen vov		
x 1.000 euro	2016	2015
Stand per 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij vov	10.705	11.805
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	-299	-706
Boekwaarde	10.406	11.099
Mutaties:		
Verkochte woningen	0	293
Teruggekochte woningen	-524	-1.393
Op-/ afwaarderingen	357	407
	-167	-693
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij vov	10.181	10.705
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	58	-299
Stand per 31 december	10.239	10.406

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen® regeling heeft betrekking op 64 (2015: 67) woningen.

8.9 Kortlopende schulden

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
x 1.000 euro	2016	2015
Omzetbelasting	163	65
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonheffing	28	28
Pensioenpremies	16	18
	207	111

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

Overlopende passiva		
x 1.000 euro	2016	2015
Niet vervallen rente	961	1.024
Vooruitontvangen huur	52	68
Te verrrekenen servicekosten	45	62
Niet opgenomen verlofuren	42	38
Accountantskosten	28	27
Leefbaarheid	408	340
Daar wil ik wonen	68	41
Overige overlopende passiva	2	6
	1.606	1.606

8.10 Voorstel resultaatbestemming

In de statuten is de bestemming van het jaarresultaat niet beschreven. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is als volgt verdeeld:

Voorstel resultaatbestemming	
x 1.000 euro	2016
Toevoeging/onttrekking aan de herwaarderingsreserve	6.766
Toevoeging/onttrekking aan de overige reserves	3.175
	9.941

8.11 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.

Op 30 november 2015 is een intentieovereenkomst getekend om te komen tot fusie met Huis & Erf uit Schijndel. Als alles volgens planning verloopt zal Wovesto op 1 januari 2018 fuseren met Huis en Erf.

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

8.12 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 2016 heeft Wovesto een aangegane obligoverplichting van €2,3 miljoen (2015: €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 € 5,7 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 € 0,3 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).

9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten x 1.000 euro	2016	2015
Bruto huren	9.337	9.186
Huurderving wegens leegstand	-58	-84
	9.279	9.102

Huren x 1.000 euro	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB	8.496	8.178
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	399	528
Onroerende zaken niet-zijnde woningen DAEB	13	247
Onroerende zaken niet-zijnde woningen niet-DAEB	429	233
	9.337	9.186
Huurderving wegens leegstand	-58	-84
	9.279	9.102

9.2 Toerekening indirecte kosten

Overige bedrijfsopbrengsten

Overige bedrijfsopbrengsten x 1.000 euro	2016	2015
VVE-beheer	23	24
Administratiekosten	43	46
Glasverzekering	17	17
Huismeester	15	15
Doorberekende kosten aan huurder	12	27
Doorberekende kosten WMO	7	5
Zonnepanelen	20	26
Rioolfonds	19	16
Diverse overige opbrengsten	32	51
	188	227

De bedrijfsopbrengsten zijn als volgt gealloceerd:

Allocatie overige bedrijfsopbrengsten x 1.000 euro	2016	2015
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	110	138
Lasten onderhoudsactiviteiten	55	65
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	0	0
Opbrengst overige activiteiten	23	24
Kosten overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	0	0
	188	227

Personeelskosten

Personeelskosten x 1.000 euro	2016	2015
Lonen en salarissen	-811	-862
Sociale lasten	-121	-123
Pensioenlasten	-131	-156
	-1.063	-1.141

Wovesto bestaat uit een frontoffice en een backoffice. De front-office 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.

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 14,3 (2015: 15,3).

De gehanteerde pensioenregeling van Wovesto is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- » Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- » Er is sprake van een middelloonregeling.
- » De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.



- » De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- » Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- » Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

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 dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 108% (31-12-2015: 109%).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Allocatie personeelskosten		
x 1.000 euro	2016	2015
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-784	-781
Lasten onderhoudsactiviteiten	-244	-332
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-12	0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-3	-7
Kosten overige activiteiten	-20	-21
Overige organisatiekosten	0	0
	-1.063	-1.141

Overige bedrijfslasten

Overige bedrijfslasten		
x 1.000 euro	2016	2015
Huisvestingskosten	-33	-35
Overige personeelskosten	-161	-111
Accountantskosten	-51	-59
Verhuurderheffing	-1.066	-985
Heffing saneringssteun	0	0
Bijdrageheffing AW	-8	-5
Kosten Raad van Toezicht	-32	-40
Zakelijke lasten	-403	-406
Algemene kosten	-313	-312
	-2.067	-1.953

De accountantskosten zijn als volgt te specificeren:

ACCOUNTANTSKOSTEN		
x 1.000 euro	2016	2015
Onderzoek van de jaarrekening	-51	-59
Andere controleopdrachten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	-51	-59

De kosten van 2016 hebben voor een bedrag van € 9.000 betrekking op nagekomen kosten voor controle van de jaarrekening 2015.

De overige bedrijfslasten zijn als volgt gealloceerd:

Allocatie overige bedrijfslasten		
x 1.000 euro	2016	2015
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.507	-1.370
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-403	-406
Lasten onderhoudsactiviteiten	-137	-164
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-7	0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-2	-3
Kosten overige activiteiten	-11	-10
Overige organisatiekosten	0	0
	-2.067	-1.953

9.3 Belastingen

Belastingen		
x 1.000 euro	2016	2015
Te verrekenen belasting boekjaar	-939	-900
Te verrekenen belastingen vorige boekjaren	-261	22
Mutatie latente belastingen	346	1.606
	-854	728

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 waarden op fiscale beginbalans van de woningen als gevolg van gedaalde WOZ-waarden.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2015: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7% (2015: 53%).

Er zijn definitieve aanslagen opgelegd t/m 2012.

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

Te verrekenen belasting boekjaar		
x 1.000 euro	2016	2015
Resultaat voor belasting volgens jaarrekening	10.690	-1.385
Aanpassingen voor:		
Verkoop onroerende zaken	-202	-605
Afschrijvingen mat. vaste activa	-197	-255
Af-/terugwaardering woningen	2.553	-4.983
Ov. waardeveranderingen MVA	3.175	683
Lasten onderhoud	-2.061	-912
Overige bedrijfslasten	110	125
Niet-gereel. Waardever.	-9.789	4.643
Rentelasten	59	48
Latentie leningen	-153	-182
Fiscale reserves	-429	-760
Investeringsaftrek	-1	-16
Resultaat deelnemingen	0	0
Totaal van de mutaties	-6.935	-2.214
Belastbaar bedrag	3.755	-3.599

Het belastbare bedrag van € 3.755.000 wordt verrekend met verrekenbare verliezen uit het verleden. Verrekenbare verlies uit het verleden kan naar verwachting geheel worden verrekend met winsten in de komende jaren. De effectieve belastingdruk is 25% , zodat de belasting € 939.000 bedraagt.

Het verrekenbaar verlies per balansdatum bedraagt € 22,2 miljoen en kan naar verwachting geheel worden verrekend met winsten in de komende jaren.



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

10.1 Bestuurder

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over heel 2016 (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 2016 geen betaling gedaan op grond van artikel 4.2 WNT, zijnde niet-topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging de maximale WNT-bezoldiging ad € 179.000 te boven gaat.

De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 in de bezoldigingsklasse B, zijnde € 94.000. In 2016 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	2016	2015
De heer L. Overmars:		
Periodiek betaalde beloning	111.456	111.628
Belastbare km vergoeding	1.499	903
Beloning betaalbaar op termijn	19.361	21.707
	132.316	134.238
Toepasselijk WNT-maximum	94.000	93.000
Overschrijding	38.316	41.238
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.

De heer Overmars heeft een full time dienstverband voor onbepaalde tijd.

10.2 Raad van Commissarissen

Ook de leden van de Raad van Commissarissen vallen in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 in de bezoldigingsklasse B, zijnde € 94.000. 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 RvC. Vanaf 2015 bedraagt dit voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het toepasselijk bezoldigingsmaximum, zijnde € 94.000.

Vanaf 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.

Bezoldiging Raad van Commissarissen x 1 euro	2016	2015
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	8.460	8.370
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	8.460	8.370
Toepasselijk WNT-maximum	14.100	13.950
Overschrijding	0	0
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

x 1 euro	2016	2015
Mevrouw Ir. L. Bongenaar: Functie Duur dienstverband	vicevoorzitter RvT 1/1 - 23/06	vicevoorzitter RvT 1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	2.820	5.580
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	2.820	5.580
Toepasselijk WNT-maximum	4.481	9.300
Overschrijding	0	0
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

x 1 euro	2016	2015
Mevrouw Drs. E. Smulders: Functie Duur dienstverband	lid RvT 1/1 - 31/12	lid RvT 1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	5.640	5.580
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	5.640	5.580
Toepasselijk WNT-maximum	9.400	9.300
Overschrijding	0	0
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

x 1 euro	2016	2015
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	5.640	5.580
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	5.640	5.580
Toepasselijk WNT-maximum	9.400	9.300
Overschrijding	0	0
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

x 1 euro	2016	2015
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	5.640	5.580
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	5.640	5.580
Toepasselijk WNT-maximum	9.400	9.300
Overschrijding	0	0
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

10.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 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 2016 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.



11 Overige gegevens

///

11.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

11.2 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Wovesto is opgesteld door het bestuur op 30 juni 2017.

De heer L. Overmars
Directeur- bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

De heer R. Braat
Voorzitter

De heer H. van de Ven
Lid

Mevrouw E. Smulders
Lid

/// Controleverklaring

Accountants



Aan de Raad van Commissarissen van
Wovesto

Baker Tilly Berk N.V.
Bijster 55
Postbus 3814
4800 DV Breda
T: +31 (0)76 525 00 00
F: +31 (0)76 525 00 50
E: broed@bakertillyberk.nl
KvK: 24423560
www.bakertillyberk.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de in dit jaarverslag op pagina 49 tot en met pagina 83 opgenomen jaarrekening 2016 van Wovesto te Sint-Oedenrode gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Wovesto op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

An independent member of Baker Tilly International

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht, gesloten met Baker Tilly BNA N.V., eenorg van toepassing zijn de algemene voorwaarden, gedownload bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24423560. In deze verklaring is geen beroeping van aansprakelijkheid opgenomen.

Accountants



Wij zijn onafhankelijk van Wovesto zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering vanaf pagina 58 ('5.2 Toepassing basisvariant marktwaarde') van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Wovesto een gedeelte van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

An independent member of Baker Tilly International

2/5



Accountants



C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Accountants



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

Accountants



Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Breda, 14 juli 2017
Baker Tilly Berk N.V.

Was getekend,

M.A. van Rooij 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>.

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.