

Naar de fusie / jaarverslag 2017



/// Inhoudsopgave

///	Woord vooraf _____	4
///	Missie _____	5
///	2017 in vogelvlucht _____	6
///	Resultaat 2017 _____	8
///	Ontwikkelingen woningmarkt _____	10
///	De organisatie _____	12
///	Governance, bestuur en toezicht _____	15
///	Bestuursverslag 2017 _____	16
///	Raad van Commissarissen _____	18
///	Verhuur _____	25
///	Verkoop _____	27
///	Betaalbaarheid _____	28
///	Onderhoud _____	29
///	Beheer _____	30
///	Projecten _____	31
///	Duurzaamheid _____	34
///	Doelgroep _____	36
///	Leefbaarheid _____	37
///	Belanghouders en samenwerking _____	38
///	Maatschappelijk rendement _____	42
///	Financiën _____	44
///	Kengetallen 2017 _____	48
///	Jaarrekening 2017 _____	49
///	Colofon _____	86

/// Woord vooraf

De fusie is een feit. Dat is meteen het grootste nieuws uit 2017. Sinds de ondertekening van de intentie-overeenkomst om te komen tot een fusie met Huis & Erf, zijn er twee jaren verstreken waarin hard gewerkt is. Enerzijds aan het maken van een goede en gedegen afweging of fuseren een juiste keuze is en anderzijds aan het betrekken van de huurders en het personeel.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van mei namen de leden het principe besluit om te fuseren. Nadat het ministerie haar goedkeuring aan de fusie had gegeven, kon de Ledenvergadering vervolgens in december definitief tot fusie besluiten. De fusie-akte werd op 31 december getekend. Daarmee was Woonmeij per 1 januari 2018 een feit.

Met veel genoegen en trots kunnen we terugkijken op de manier waarop dit proces verlopen is. Huurders, gemeenten en andere belanghouders toonden zich enthousiast en leverden een waardevolle bijdrage. Medewerkers van beide organisaties hebben zich enorm ingespannen om de integratie tussen beide organisaties goed te laten verlopen. Er was daarbij overigens voor hen niet alleen sprake van een fusie, maar er werd in diezelfde periode ook nog een nieuw automatiseringssysteem ingevoerd en er vond een verhuizing plaats. Alle waardering voor hun inzet! We kunnen trots zijn op het resultaat.

Ook trots zijn we op het feit dat we een aantal nieuwbouwprojecten konden realiseren en opstarten. Al met al leverden we 28 nieuwe woningen op, drie op de locatie Azaleastraat, acht op Sluitappel Noord, elf woningen op Elzenpad en zes eenheden in de voormalige pastorie van de kerk in Boskant. Bij het project Mater Lemmensstraat werd het hoogste punt bereikt, hier volgt oplevering in januari 2018. Op de locaties Elzenpad in Boskant en op de locatie Sluitappel Noord, zijn we met twee projecten van respectievelijk 8 en 17 woningen gestart.

Al met al kan ik met een zeer goed gevoel terugkijken op 2017, waarin we met name hebben gekeken hoe en op welke manier de sterke punten van Wovesto verder uitgebouwd kunnen worden door middel van een fusie. En met een zeker zo'n goed gevoel kijk ik alvast vooruit naar 2018, waarin we verder vorm zullen geven aan onze ambities binnen de nieuwe organisatie Woonmeij. Onze kwaliteit van dienstverlening zal hiermee nog meer groeien.

Graag presenteer ik u ons jaarverslag over 2017.

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.

/// 2017 in vogelvlucht



*Rondetafelbijeenkomst
over fusie (22-2)*



*Oplevering woningen Sluitappel
Noord (4-4)*



*Oplevering woningen
Azaleastraat (10-5)*

januari

maart

mei

februari

april

juni



*Bezoek wethouder Witlox
aan Mater Lemmensstraat
en Azaleastraat (15-3)*



*Oplevering wooneenheden
Boskant (20-4)*

*Positieve uitslag imago-
onderzoek*





*Hoogste punt Mater
Lemmensstraat (19-7)*



*Oplevering
woningen Waterwilg
(19-12)*

juli

september

november

augustus

oktober

december



*Start bouw woningen Waterwilg
(30-10)*

*ALV stemt in met fusievoornemen
(20-12)*

wovesto 



/// Resultaat 2017

DOELSTELLING	RESULTAAT	BEHAALD
Werken voor de doelgroep in balans met de brede taakopvatting		
Minimaal 80% van onze sociale huurwoningen wijzen wij toe aan mensen met een smalle beurs en aan zorgbehoevenden.	100%	✓
Minimaal 5 woningen per jaar verkopen	3 woningen verkocht uit de reguliere voorraad	-
Kwaliteit in balans met betaalbaarheid		
Jaarlijks gemiddeld 15-30 nieuwbouwwoningen toevoegen.	28 woningen opgeleverd: Azaleastraat (3), Sluitappel Noord (8), Elzenpad (11) en Pastorie Boskant (6 eenheden).	✓
Bij nieuwbouwwoningen streven we naar EPC = 0,0	In de (oude) Pastorie van Boskant is niet geïnvesteerd in verbetering van de energetische waarde. Bij de projecten Sluitappel Noord en Boskant/Elzenpad geldt een EPC van 0,0.	✓
In 2018 heeft 90% van de woningen een groen label (=label A, B of C).	Het percentage is gestegen van 88,4 (nieuwe berekeningssystematiek) naar 89%.	✓
Bewoners geven minimaal een 7,0 voor hun woning.	De huurderstevredenheid wordt gemeten in het huurdersonderzoek van KWH (Prestatieveld Onderhoud & Verbetering). Voor de kwaliteit van de woning heeft Wovesto een 7,3.	✓
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.	Er vindt geen "overall-waardering" meer plaats, maar een waardering per onderdeel: contact (8,2), woning zoeken (7,6), nieuwe woning (8,0), huur opzeggen (7,7), reparatieverzoek (8,1) en onderhoud (7,4)	✓

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 6 woningen afgenomen.	✓
Klein en lokaal in balans met samenwerking en schaalvergroting		
Verdere samenwerking / fusie met buurcorporatie onderzoeken. Nadere uitwerking, planning fusie.	Rondetafelbijeenkomsten gehouden en een informatieve gezamenlijke ledenvergadering. Vervolgens voorgenomen fusie en definitief fusievoorstel ingebracht in Algemene ledenvergadering. Instemming verkregen. Fusie per 1-1-'18.	✓
Samenwerking maatschappelijke instellingen.	Maatschappelijk Netwerk Sint-Oedenrode is opgehouden te bestaan. Nieuw overleg opgestart; Stuurgroep Sociaal Team. Wovesto participeert in de door de gemeente Meierijstad georganiseerde overleggen.	✓
Meerjarenprestatieafspraken (en jaarafspraken) met gemeente en HBV.	Prestatieafspraken zijn op 27 november getekend.	✓



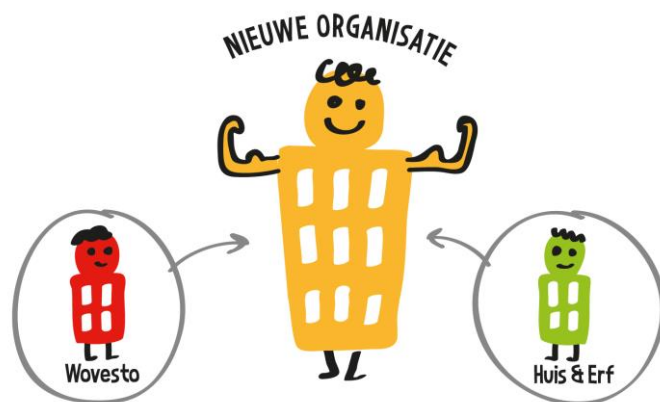
/// Ontwikkelingen woningmarkt

Het jaar 2017 staat voor ons in het teken van de fusie met Huis & Erf uit Schijndel. Begon 2017 met een rondetafelbijeenkomst met huurders en belangstellenden in februari, ze eindigde op de allerlaatste dag – 31 december- met het tekenen van de notariële akte. De fusie is daarmee per 1 januari 2018 een feit.

Fusie

De fusie van de gemeenten Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel tot Meierijstad, de toegenomen regeldruk vanuit de overheid en de beperkte financiële slagkracht van de kleine corporatie Wovesto zorgen ervoor, dat er behoefte is de krachten te bundelen met Huis & Erf uit Schijndel.

Nadat er op 30 november 2015 een intentieovereenkomst is getekend om te komen tot een fusie, worden in 2016 diverse vervolgstappen gezet, waaronder het verstrekken van een opdracht voor het uitvoeren van een zorgvuldigheidsonderzoek. In 2017 vinden er vervolgens diverse bijeenkomsten plaats om tot



besluitvorming te komen. Zo is er een rondetafelbijeenkomst voor huurders en belangstellenden en is er met Huis & Erf een gezamenlijke informatieve ledenvergadering. In mei stemmen zowel de ledenvergaderingen van Wovesto als die van Huis & Erf in met het voornemen om te fuseren. De definitieve instemming vindt in december plaats. Op 31 december passeert de fusieakte bij de notaris, waarmee de nieuwe corporatie Woonmeij op 1 januari 2018 het licht ziet.

Verhuurderheffing en huurverhoging

De verhuurderheffing is in 2013 ingevoerd. In de loop der jaren is de heffing enorm opgelopen. Betaalden we in 2013 nog "maar" € 34.000,=, in de jaren daarna liep het bedrag op naar € 1,2 miljoen in 2017. Naast het feit dat het heffingspercentage in 2018 weer zal toenemen, stijgen naar verwachting ook de WOZ waarden van de woningen. Dit betekent dat de verhuurderheffing nog verder zal stijgen. Alles wat Wovesto afdraagt aan de overheid, kan niet worden geïnvesteerd in nieuwbouw, onderhoud, verbetering en duurzaamheid.

Verhuurders hebben de mogelijkheid om deze heffing enigszins te compenseren, door de huur boven inflatie te verhogen. De basishuurverhoging voor de laagste inkomens mocht in 2017 worden vastgesteld op 2,5% boven inflatie. De totale huursom voor deze doelgroep mocht echter slechts met maximaal 1% boven inflatie stijgen. En daarbij ging het dan niet alleen om de jaarlijkse huurverhoging, maar ook om de huurstijging bij mutatie. Al met al dus een zeer geringe "compensatie".

Wovesto heeft er in 2017 niet voor gekozen om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Er is wel een gedifferentieerde huurverhoging doorgevoerd, hetgeen wil zeggen dat er huurverhogingen zijn doorgevoerd van 0,3%, 0,75% en 1,1%.

Woningwet

Op 1 juli 2015 is de woningwet ingevoerd. In feite gebeurde dit in drie fases; eind 2017 moest de implementatie zijn afgerond. In 2016 is een groot aantal documenten opgesteld dan wel vastgesteld. Zo zijn de statuten gewijzigd, is een scheidingsvoorstel opgemaakt en zijn allerlei reglementen tot stand gekomen. Het scheidingsvoorstel leverde slechts een paar opmerkingen vanuit de autoriteiten op, die met een paar kleine aanpassingen konden worden verwerkt. In 2017 is vervolgens aandacht gegeven aan de administratieve inrichting van dit voorstel.

Evenals in voorgaande jaren brachten we in overleg met de huurdersbelangenvereniging, ook in 2017, een bod uit op de gemeentelijke woonvisie. Uniek aan dit bod is, dat het niet enkel afkomstig is vanuit Wovesto en de huurdersbelangenvereniging, maar dat het een gezamenlijk bod betreft van de vier – in Meierijstad werkzame - corporaties en de drie huurdersorganisaties. Hoewel de huurdersbelangenvereniging het overleg hierover nog wat “mager” vindt, is dit wel de opmaat naar een intensievere manier van samenwerken.

Samenwerking huurdersorganisaties

Met het ontstaan van de gemeente Meierijstad en de voorgenomen fusie van Wovesto met Huis & Erf, hebben de huurdersorganisaties van Wovesto, Huis & Erf en Area elkaar benaderd om te praten over het opstarten van een samenwerking, dan wel een samenvoeging. Dit overleg heeft nog geen concrete resultaten opgeleverd.

Samenwerking Huis & Erf, St. Joseph, Wovesto

Binnen daarwilikwonen.nu vindt samenwerking plaats aangaande de woonruimteverdeling in Meierijstad, Sint-Michielsgestel en Boxtel. In 2017 kijken we of aansluiting bij het Bossche woonruimteverdeelsysteem (Woonservice) meerwaarde op kan leveren voor de woningzoekenden en/of de corporaties. Hierover vindt overleg plaats tussen Woonveste (Drunen), Woonwijze (Vught), Peelrand Wonen (Boekel) en DWIW, omdat ook die corporaties mogelijk willen aansluiten. Gelijktijdig maakt woningcorporatie Area de keuze voor een ander systeem en vraagt of ook Huis & Erf en Wovesto willen aansluiten, om op die manier binnen de gemeente Meierijstad met één woonruimteverdeelsysteem te werken. Een keuze tussen hetzij zelfstandig verder gaan als daarwilikwonen, hetzij aan te sluiten bij Woonservice of het systeem wat voor Area wordt ontwikkeld, zal in het voorjaar 2018 worden gemaakt.



Regionaal huisvestingsoverleg

In verband met wijzigingen in het zorgstelsel en de daarmee samenhangende extramuralisering van de zorg, zal er vanuit instellingen een uitstroom van mensen met een psychische kwetsbaarheid plaatsvinden. Om een en ander in goede banen te leiden is een regionaal overleg opgestart, waaraan gemeenten, corporaties en zorginstellingen deelnemen. Wovesto neemt deel aan dit overleg.



/// De organisatie

Wovesto is een 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.

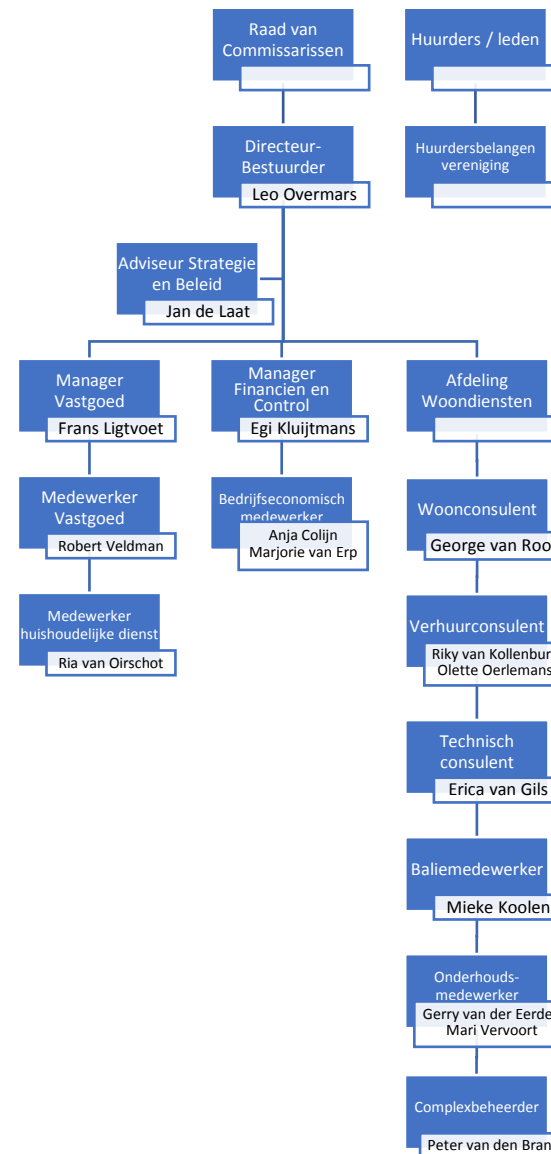
Wie zijn u van dienst?

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.

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 Commissarissen 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 14,0.

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 2017 hebben 3 stagiaires bij Wovesto stage gelopen. Wovesto is een erkend leerbedrijf en aangesloten bij Fundeon en Ecabo.

KENGETALLEN PERSONEEL PER 31 DECEMBER 2017	
Medewerkers	17
Mannen	9
Vrouwen	8
Fulltimers	7
Parttimers	10
Fte's	14,0
Gemiddelde leeftijd	55
Gemiddeld dienstverband (in jaren)	18
Ziekteverzuim	0,8%
Gemiddelde verzuimfrequentie	0,6
Gemiddelde verzuimduur (dagen)	3,4
Uitgaven t.b.v. opleidingen en coaching	€ 14.000

OR

Wovesto heeft een ondernemingsraad (OR), die de belangen van de medewerkers behartigt. In 2017 hebben de leden van de OR regelmatig overleg gevoerd met de directeur-bestuurder.

ACTIVITEITEN OR 2017
Bespreking voortgang fusie (adviesaanvraag voorgenomen besluit tot fusie en adviesaanvraag invulling topstructuur samen behandeld met OR van Huis&Erf)
Vaststelling collectieve vrije dagen (adviesaanvraag)
Arbo en veiligheid personeel
Implementatie viewpoint (instemmingsaanvraag)
OR reglement
Beloningsregeling (Instemmingsaanvraag)

Ziekteverzuim

In 2017 was het ziekteverzuim 0,8%.

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 in 2017 is met name gesproken over het onderwerp fusie / samenwerken met Huis & Erf.

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 2017 heeft Wovesto het KWH-Huurlabel opnieuw behaald en scoorde op de verschillende onderdelen als volgt: contact (8,2), woning



zoeken (7,6), nieuwe woning (8,0), huur opzeggen (7,7), reparatieverzoek (8,1) en onderhoud (7,4).

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 2017 hebben zich geen incidenten voorgedaan.

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 2017 is er over Wovesto één

klacht bij de klachtenadviescommissie ingediend. Deze werd echter niet-ontvankelijk verklaard, omdat deze klacht nog niet was afgewikkeld met Wovesto.



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.

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 2017 zijn er geen meldingen van een misstand gedaan.

Databescherming

In het kader van de wet bescherming persoonsgegevens, het voorkomen van datalekken en de Algemene Verordening Gegevensbescherming, kijken we hoe we veilig en verantwoord kunnen werken met een hoge mate van "security awareness". Dit resulteert in technische maatregelen en trainingen voor medewerkers. Met alle bedrijven, die (persoons)gegevens voor ons verwerken zijn zogenaamde "bewerkerovereenkomsten" afgesloten, waarin de wederzijdse verantwoordelijken ten aanzien van dataverwerking en bescherming zijn opgenomen.

/// 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.

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 Raad van Commissarissen (RvC) in 2016 na een zorgvuldige afweging en selectie Baker Tilly Berk (BTB) aangesteld als nieuwe accountant. De RvC heeft BTB opdracht gegeven voor de controle van het jaarverslag en de jaarrekening 2017.

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 de periode 2015-2017 meer dan de benodigde

108 punten behaald. 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 om te voldoen aan de vereisten vanuit de woningwet en governance code (zie hiervoor het verslag van de Raad van Commissarissen, pag. 18 en verder).

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 2017 waren er geen vacatures. Bij toekomstige vacatures worden nadrukkelijk vrouwen uitgenodigd te solliciteren. Voor de Raad van Commissarissen gelden dezelfde principes. In 2017 waren er twee mannen en twee vrouwen lid van de Raad van Commissarissen. In de zomer van 2017 liep de termijn van een van de vrouwelijke leden af. De vacature die hierdoor ontstaan is, is vanwege de fusieplannen niet ingevuld. In de aanloop naar de fusie heeft het andere vrouwelijke lid kenbaar gemaakt niet toe te willen treden tot de nieuw te vormen Raad van Commissarissen.



/// Bestuursverslag 2017

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.

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 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 de afgelopen jaren 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.

Nadat er in 2015/2016 intensief gesproken is met Huis & Erf uit Schijndel, is op 30 november 2015 de intentieovereenkomst getekend om te komen tot fusie van beide organisaties. In 2016 zijn er verschillende bijeenkomsten met het gezamenlijke personeel georganiseerd en in 2017 is het fusievoornemen verder vorm gegeven en is het formele traject ingestoken. Dit heeft geleid tot een goedkeuring vanuit het ministerie, waarna het fusievoorstel kon worden voorgelegd aan de leden van beide verenigingen. Deze zijn in december 2017 akkoord gegaan met het voorstel. Op 1 januari 2018 was de fusie een feit.

Profiel directeur-bestuurder

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

Geboren: 23-11-1954

In functie sinds: 1 september 2004

Aanstelling: voor onbepaalde tijd

Salaris 2017:

BEZOLDIGING BESTUURDER 2017	
De heer L. Overmars	
Periodiek betaalde beloning	111.456
Belastbare km vergoeding	1.325
Beloning betaalbaar op termijn (pensioenbijdrage werkgever)	19.612
	132.393
Toepasselijk WNT maximum	95.000
Overschrijding	37.393
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 2017 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.

Belangenverstremgeling

In 2017 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder.

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

Marktwaarde bezit

Per 31 december 2017 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 185,5 miljoen (2016: € 179,0 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 waarden 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 € 70 miljoen. Dit impliceert dat circa 55% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Verklaring inzet middelen

Namens het bestuur van Woonmeij verklaar ik, dat alle middelen uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting en stel ik het jaarverslag 2017 en de jaarrekening 2017 van Wovesto, met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, na positief advies van de Algemene Ledenvergadering van 27 juni 2018, vast.

Meerijstad, 27 juni 2018

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. Naast de toezichthoudende rol heeft de RvC ook een werkgeversrol ten aanzien van de bestuurder en een adviesrol. In dit hoofdstuk legt de RvC van Wovesto verantwoording af over 2017. De Governancecode Woningcorporaties is hierbij de leidraad.

Belangrijkste onderwerpen in 2017

Politieke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen veranderen het speelveld, de omgeving en de mogelijkheden van de woningcorporatie. Deze veranderingen leiden tot een herbezinning op taken en de wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven. Het vereist het maken van keuzes in de strategische sturing, bedrijfsvoering, samenwerking met belanghouders en de inrichting van de organisatie. Het zijn keuzes waar het bestuur en de organisatie van Wovesto voor staan en waarin de RvC vanuit haar eigen rol verantwoordelijkheid en betrokkenheid heeft. Het van kracht worden van de herziene Woningwet en de uitwerking van de fusie met woningbouwvereniging Huis & Erf beschouwen wij als belangrijke onderwerpen in 2017. Verder de uitwerking van de herziene Woningwet, wat betekende het overgaan op marktwaardering, passend toewijzen, herinrichten van de nevenstructuur en afstemming met de gemeente en huurders in het kader van prestatieafspraken. De uitwerking van de fusie heeft geresulteerd in een juridische fusie met Huis & Erf met ingang van 1 januari 2018.

Naast zijn toezichthoudende taak heeft de RvC regelmatig gevraagd en ongevraagd de bestuurder geadviseerd. De RvC volgt nauwgezet de werkzaamheden van de bestuurder en vindt dat met de door de bestuurder gekozen oriëntatie en accenten goed wordt ingespeeld op de economische, sociale en maatschappelijke en po-

litieke omstandigheden, waarbij de samenwerking met de gemeente, zorg-/welzijns-organisaties en andere belanghouders, waaronder in het bijzonder de huurdersbelangenvereniging, steeds belangrijker wordt.

Samenstelling en taakverdeling

De taken en rol van de RvC staan beschreven in de statuten van de vereniging. De RvC bestaat in 2017 uit vier leden, zie hiervoor het overzicht op pagina 24. De RvC kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad zijn vastgelegd in het RvC-reglement, de statuten van Wovesto en de Governancecode 2015, waaruit alle bepalingen zijn toegepast.

Het toezichtkader voor de RvC wordt gevormd door:

- het ondernemingsplan 2015-2018 'Wovesto in Balans';
- het jaarplan 2017 en de begroting;
- de statuten en reglementen;
- de Governancecode Woningcorporaties;
- het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV);
- afspraken met extern belanghebbenden;
- relevante wet- en regelgeving.

De financiële continuïteit wordt getoetst en periodiek bewaakt aan de hand van de financiële tertiaalrapportages. Investeringsvoorstellen voor onderhoud, woningverbetering en nieuwbouw zijn ter goedkeuring voorgelegd aan de raad. Verder heeft toetsing plaatsgevonden aan de hand van de financiële meerjarenprognose. Tevens is een jaarlijkse risicoanalyse uitgevoerd.

Vergaderingen en bijeenkomsten

In 2017 is de RvC 13 keer bij elkaar gekomen om te vergaderen. In één van de vergaderingen lag de nadruk op de zelfevaluatie van de RvC.

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

In 2017 heeft de RvC (onder andere) de volgende onderwerpen met de bestuurder besproken en hierover besluiten genomen:

- jaarverslag 2016;
- begroting 2017 en meerjarenperspectief;
- rapportages (o.a. tertiaalrapportages, inclusief risicomanagement);
- verslag van de accountant en evaluatie accountant;
- managementletter interim controle;
- oordeelsbrief;
- toezichtsbrief AW en beoordelingsbrief WSW 2017;
- governancecode 2015 en implementatie herziene Woningwet;
- vernieuwen reglement RvC en reglement Bestuur (inclusief vervangingsregeling);
- samenwerking directie/RvC;
- besluitvorming en procesbeschrijving;
- risicomanagement;
- voortgang samenwerking met huurdersvertegenwoordiging;
- voortgang fusieprocedure;
- aan- en verkoopbeleid woningen;
- nieuwbouwprojecten en portfoliobeleid.

Toezicht

Toezicht houden is één, zo niet de belangrijkste taak van de RvC. Om haar taak goed uit te kunnen voeren hanteert de RvC het toezichtkader zoals dat hierboven is weergegeven. 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 2016 zijn door de RvC in aanwezigheid van de accountant besproken. Onderdeel van deze bespreking is de wijze van opvolgen van de aanbevelingen en de continuïteit van Wovesto.

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 volkshuisvestings-verslag en de jaarrekening 2016.

Naast het interne toezicht en het oordeel van de accountant geven zowel WSW als de Autoriteit woningcorporaties 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.

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 2017 zijn de volgende rapportages besproken:

- jaarrekening 2016;
- volkshuisvestingsverslag 2016;
- begroting 2018;
- managementrapportages waaronder de go / no-go besluiten over bouwactiviteiten en investeringen;
- rapportages van de accountant;
- risicomanagement.

De RvC heeft tijdens de ALV in 2017 een positief advies aan de leden afgegeven voor de jaarrekening en het volkshuisvestings-verslag 2016. De ALV heeft op basis van artikel 40, lid d van de statuten decharge verleend aan de RvC voor het uitgevoerde beleid.



Risico's en het effect daarvan op Wovesto waren ook in 2017 weer een belangrijk onderwerp voor de RvC. In de besprekingen van de Auditcommissie is de risicobeoordeling een wederkerend onderwerp van bespreking. De RvC heeft vastgesteld dat het risicobewustzijn en de risicobereidheid goed in de organisatie en de bedrijfsprocessen zijn verankerd. Dit blijkt uit de investeringsvoorstellen en de tertiaalrapportages over de projecten en ontwikkellocaties. De algehele indruk van de accountant op dit vlak is, evenals voorgaande jaren, positief.

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. De Auditcommissie is in 2017 vijf keer in vergadering bijeen geweest. De daar besproken onderwerpen zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van RvC met bestuur. Bij twee van de vijf besprekingen was ook de externe accountant aanwezig.

In de audit commissie is gesproken over de financiële situatie van Wovesto op basis van de tertiaal-rapportages en de beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Verder was de risicoanalyse, de jaarrekening 2016 en de begroting 2018 onderwerp van gesprek. De RvC heeft de geconsolideerde jaarrekening vastgesteld en ondertekend.

De uitkomsten van de jaarrekening 2016 en alle verdere berekeningen bevestigen ons beeld van een financieel gezonde woningcorporatie, die binnen de vastgestelde in- en externe financiële normen opereert.

De RvC heeft na voorbereiding door de Auditcommissie de jaarrekening 2016 met de externe accountant Baker Tilly Berk besproken. De accountantscontrole heeft op basis van de uitkomsten niet geleid tot noodzakelijke of wenselijke bijstellingen

en/of opmerkingen. Een belangrijke conclusie is dat de interne controle binnen Wovesto adequaat is ingericht.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw E. Smulders (voorzitter) en de heer R. Braat. De commissie is een viertal keren in vergadering bijeen geweest. De remuneratiecommissie vervult haar werkzaamheden volgens een door de RvC in 2017 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.

Vanuit de werkgeversrol van de RvC heeft de Remuneratiecommissie in 2017 het functioneren van de bestuurder besproken. Daartoe voerde de remuneratiecommissie drie gesprekken met de directeur-bestuurder: een doelstellingengesprek, een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek. De relatie met de bestuurder is goed. De RvC heeft de bestuurder gecompimenteerd met de behaalde resultaten in 2017, met de wijze waarop de belangen van Wovesto binnen de fusieprocedure aan de orde zijn geweest, de openheid die de bestuurder betracht bij het bespreekbaar maken van voorstellen en over de wijze waarop de besluitvorming wordt voorbereid.

Kwaliteitsbeleid en belanghouders

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

- voorgenomen fusie;
- huurprijsbeleid;
- financieel beleid;
- hoofdlijnen personeelsbeleid;
- de voorbereiding van de ALV's.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

In 2017 heeft de door de huurders voorgedragen commissaris, mevrouw Elise Smulders, tweemaal een gesprek gevoerd met de huurdersbelangenvereniging (HBV). Deze gesprekken gingen over de ervaringen van de HBV met Wovesto, de relatie van de HBV met hun achterban, actuele ontwikkelingen in de corporatiesector en het advies dat HBV heeft uitgebracht met betrekking tot de voorgenomen fusie.

Overleg Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad heeft een gesprek gehad met de twee leden van de remuneratiecommissie. Er is met name gesproken over de wijze van participeren van de Ondernemingsraad in het fusieproces. Daarnaast 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. De uitkomsten van het gesprek zijn besproken met de RvC en de bestuurder.

(Her)benoeming

Leden van de RvC worden benoemd voor een termijn van vier jaar. Deze termijn kan éénmaal 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 en integer is. De Autoriteit woningcorporaties voert deze test namens de minister uit.

Op 8 juni 2017 is mevrouw Heidi van den Heuvel afgetreden als lid van de RvC. Zij is na twee termijnen van vier jaar niet herbenoembaar. In verband met voorgenomen fusie met Huis & Erf is de hiermee ontstane vacature niet ingevuld. Vanaf juni 2017

bestaat de RvC uit 3 personen wat statutair de ondergrens is voor de bezetting van de RvC. In overleg met de Autoriteit woningcorporaties en de Algemene Ledenvergadering is besloten om mevrouw van de Heuvel tot 1 januari 2018 te benoemen tot adviseur van de RvC. Daarmee werd de ontwikkelde dossierkennis met betrekking tot de voorgenomen fusie en de daaraan verbonden expertise behouden.

Op 25 november 2017 verliep de 1^e termijn van de heer Huub van de Ven. Hij neemt geen zitting in de RvC van de fusiecorporatie.

Deskundig en collegiaal

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 dragen voor de besluitvorming. Er wordt gestreefd naar consensus.

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;
- lezen van vakliteratuur;
- presentaties bijwonen van 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. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten in 2017 weergegeven. Het verplichte aantal te behalen PE-punten voor 2017 is 15. Alle leden van de RvC voldoen aan de richtlijnen, vastgesteld door de VTW.



NAAM	PE-PUNTEN
De heer R. Braat	15
Mevrouw H.v.d. Heuvel	17
Mevrouw E. Smulders	15
De heer H.v.d. Ven	15

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De RvC heeft in 2017 haar eigen functioneren en dat van de individuele leden geëvalueerd, waarbij overeenkomstig het bepaalde in de Governancecode 2015, de permanente educatie ter sprake kwam alsook de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur. De gekozen aanpak was een schriftelijke voorbereiding middels een uitgebreide vragenlijst en een plenaire bespreking. De door de RvC ingevulde vragenlijsten dienden als input voor de bespreking en de analyse, op grond waarvan is geconcludeerd dat de samenstelling van de raad zowel complementair als relatief pragmatisch en praktisch ervaren is, en de contactmomenten functioneel. Het verslag van de plenaire bespreking is door de RvC besproken en vastgesteld. In het kader van de samenstelling van de RvC van de nieuwe fusieorganisatie heeft de raad de geschiktheidsmatrix geëvalueerd en vastgesteld, onder aanvulling van de nodig geachte ervaringen en deskundigheden.

Onafhankelijkheid en integriteit

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

De beloning van de leden van de RvC is in 2017 aangepast met een verhoging conform de VTW-beroepsregel. De beloning van de leden van de RvC is gebaseerd op een door de VTW vastgesteld maximum percentage van het maximum bestuurderssalaris. Voor de verhoging was dit percentage voor de voorzitter van de RvC 9% en voor de leden 6%. Na de verhoging gelden de percentages respectievelijk 11,55% en 7,7%. De verhoging is daarmee een verantwoorde vergoeding in verhouding tot het toegenomen werk, verantwoordelijkheid en afbreukrisico. Het aantal uren dat wordt ingezet door de RvC is in vergelijking met voorgaande jaren mede door de fusieperikelen sterk uitgebreid. De beloning van de RvC is met de verhoging in overeenstemming met de Sectorbrede Beloningscode.

Goedkeuring jaarverslag

De RvC van Woonmeij heeft na bespreking met de accountant de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van 2017 van Wovesto, na positieve advisering van de Algemene Ledenvergadering, goedgekeurd.

Dankwoord

De RvC bedankt alle medewerkers van Wovesto voor hun inzet en de behaalde resultaten in 2017. Ook bedankt zij de maatschappelijke partners van Wovesto, die dit mede mogelijk maakten. Na 1 januari 2018 is Wovesto als fusiepartner samen met Huis & Erf opgegaan in een nieuwe organisatie 'Woonmeij'. Op 30 november 2015 hebben de bestuurders en RvC's van Wovesto en Huis & Erf een intentieovereenkomst tot fusie ondertekend en hebben de leden op 17 mei 2017 ingestemd met de fusie. De intentie tot fusie was een logisch gevolg van het voornemen tot hechtere samenwerking. Omdat zowel Huis & Erf als Wovesto

kleine organisaties zijn, zal fusie leiden tot een verdere professionalisering en kwaliteitsversterking. Voor veel bedrijfsaspecten geldt dat de fusie zal gaan bijdragen aan meer en betere efficiency, dit geldt met name voor operationele processen en procedures. Bovendien is met de fusie beoogd om de schaal van de nieuwe corporatie meer in overeenstemming te brengen met de schaal van de regionale woningmarkt.

De toekomst vraagt om inzet van meer middelen om de bestaande huurhuizen te verduurzamen en het totale woningbezit uit te breiden waarbij woningen betaalbaar moeten blijven. Door fusie kunnen efficiencyvoordelen worden behaald die financiële middelen vrijmaken die worden ingezet ten behoeve van deze doelen. Op die manier levert de fusie, zo is de stellige opvatting van de RvC, een bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied en zorgt ervoor dat continuïteit gegarandeerd blijft. De fusie draagt onomstotelijk bij aan de vorming van een krachtige organisatie met een solide financiële basis, die meer middelen in kan zetten op het gebied van de volkshuisvesting. Daarmee krijgen vijf belangrijke aandachtspunten, verankerd in de nieuwe fusieorganisatie, hun basis:

- voldoende woningen;
- betaalbare woningen;
- duurzame woningen;
- financieel gezond en daadkrachtig naar de toekomst;
- betrokkenheid naar de huurder en stakeholders.

Namens de Raad van Commissarissen,

Rini Braat



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	€ 11.007	€ 14.250	Tot 1-1-2017 directeur-bestuurder Stichting Sint Joseph-scholen te Nijmegen	Vrijwilliger hospice Dommelrode
Mevrouw H. van den Heuvel (1969)						
lid auditcommissie	8 juni 2010	afgetreden 8 juni 2017	€ 3.048	€ 4.169	Adviseur interne controle bij BrabantZorg	
De heer Drs. H. van de Ven (1954)						
lid auditcommissie per 25 november 2013	25 nov. 2013	afgetreden 25 nov. 2017	€ 7.315	€ 8.576	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	afgetreden per 31 dec. 2017	€ 7.315	€ 9.500	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 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: daarwilkwonen.nu.



De woningmarkt

Eind 2017 stonden 14.870 woningzoekenden ingeschreven bij Daarwilkwonen. Het aantal actief woningzoekenden is in 2017 licht gestegen ten opzichte van 2016 (14% in 2016 en 16% in 2017). Dit zijn woningzoekenden die in 2017 minstens 1x hebben gereageerd op een geadverteerde woning.

De gemiddelde inschrijfduur om in aanmerking te komen voor een woning is in 2017 nagenoeg gelijk gebleven: 42 maanden (2016: 43 maanden).

Op de website daarwilkwonen.nu verantwoordt wij continu de toewijzingen. Deze verantwoording kunt u vinden onder 'Daarwilkwonen.nu > woningaanbod > Verantwoordingstabel'. 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 2017					
	Centrum	Boskant	Nijnsel	Olland	Totaal
Woningen	1.164	69	103	21	1.357
Overige vhe's	256	1	0	1	258
Totaal	1.420	70	103	22	1.615

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 2017 wijzen we woningen met een huur tot € 710,68 alleen maar toe aan woningzoekenden met een inkomen tot € 36.165,-.

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).

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 < € 593,-), 30% van ons bezit voor drie (en méér-)persoonshuishoudens die recht hebben op huurtoeslag, (huurprijs tot € 635,-), 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 2017

Per 1 juli zijn de huren verhoogd met gemiddeld 0,6%. Woningen met een huur ver onder de streefhuur kregen een verhoging van 1,10%, woningen met een huur die al bijna op de streefhuur zitten een verhoging van 0,30%. De overige woningen kregen een verhoging van 0,75%.

Met deze differentiatie bereiken we dat de huren steeds meer naar de streefhuur gaan.

/// 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 portfoliobeleid.

Verkoopdoel 2017

In ons Portfoliobeleid 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 2017

In 2017 verkochten we in totaal negen woningen, allen zonder de Slimmer Kopen[®]-formule. Het betroffen drie huurwoningen en zes teruggekochte Slimmer Kopen[®]-woningen.

In totaal zijn er in 2017 vijf Slimmer Kopen[®]-woningen teruggekocht. Van deze woningen zijn er vier marktconform doorverkocht zonder Slimmer Kopen[®], twee in 2016 teruggekochte woningen zijn in 2017 eveneens marktconform doorverkocht. De woning die eind 2017 op voorraad was is in 2018 marktconform doorverkocht.

Slimmer Kopen[®]

Wovesto heeft besloten om tot nader order geen woningen meer te verkopen met Slimmer Kopen[®]. De voornaamste reden hiervoor is dat we de voorraad van Slimmer Kopen[®]-woningen willen afbouwen.



/// Betaalbaarheid

Wovesto wil haar woningen betaalbaar houden. 80% van onze woningen willen we bereikbaar houden voor mensen die recht hebben op huurtoeslag.

De woningen

De woningen van Wovesto hebben een hoge kwaliteit. Niet alleen technisch, maar ook uitgedrukt in punten. Onze woningen hebben gemiddeld 177 punten. Het landelijk gemiddelde is 144. Op basis van het puntenaantal is de maximaal redelijke huur voor elke woning vastgesteld. Wovesto vraagt voor haar woningen gemiddeld 64% van deze maximaal redelijke huur. Bij de gemiddelde corporatie is dat 72%. De huur van Wovesto is dus relatief laag.



Prijs

Absoluut gezien, is de huur wat hoger dan het landelijk gemiddelde. De gemiddelde huur bedraagt bij Wovesto €565, landelijk is dat €519. Voor 8,8% meer huur, krijgt de huurder van Wovesto 23% meer kwaliteit dan landelijk.

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

WONINGVOORRAAD WOVESTO PER 31 DECEMBER 2017		
Woning	Aantal	Percentage
Goedkoop ≤ € 412,02	93	6,9%
Betaalbaar € 412,03 – € 592,55	807	59,5%
Middeldure woningen € 592,56 – € 635,05	179	13,2%
Dure woningen € 635,06 – € 710,68	208	15,3%
Geliberaliseerde woningen ≥ € 710,69	70	5,1%
Totaal	1.357	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

Afgelopen jaar is groot onderhoud uitgevoerd aan 9 woningen aan Magnoliahof in Nijnsel. 7 badkamers en 5 keukens zijn gerenoveerd. Alle buitenkozijnen en -deuren zijn vernieuwd. Energetisch zijn de woningen 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 en het aanbrengen van zonnepanelen bij 9 woningen. Bij 3 woningen zijn ook de c.v.-ketels vervangen. Door deze maatregelen is de gemiddelde energie index van deze 9 woningen verbeterd van 1,45 naar 0,77.



Aan de bewoners waar in 2017 groot onderhoud is uitgevoerd, wordt een tegemoetkoming verstrekt voor het ongemak dat is ondervonden tijdens de uitvoering.

Buiten de grootonderhoudsplannen zijn er 11 toiletten, 6 keukens en 4 badkamers gerenoveerd. Bij 2 woningen is op een slaapkamer een nieuwe badkamer aangebracht.

Bij 10 woningen zijn werkzaamheden uitgevoerd waardoor de energie index is verbeterd. Dit werd bereikt door onder andere het aanbrengen van HR++ beglazing, extra dakisolatie of het aanbrengen van zonnepanelen.

Planmatig onderhoud

Schilderwerk

In 2017 is het buitenschilderwerk uitgevoerd bij 113 woningen. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door 3 schildersbedrijven en zijn eind oktober afgerond.

C.V.-ketels

Tijdens het grootonderhoud zijn 3 ketels vervangen door een HR-combiketel. Planmatig zijn er daarnaast in 2017 in totaal 39 c.v.-ketels vervangen door een HR-ketel. Bij 2 woningen is een compleet nieuwe c.v.-installatie aangebracht.

Overig onderhoud

- 2 verouderde houten bergingen zijn gesloopt;
- bij de appartementen van de complexen aan de Ameroyenhof 2 t/m 68 (even) en de Deken van Erpstraat is de algemene verlichting van trappenhallen en galerijen vernieuwd door LED-armaturen;
- de appartementen van de Meierij-flat en de Grote Doelenlaan zijn voorzien van een vernieuwd videofoonsysteem;
- het toegangscontrole systeem van de appartementen van de Meierij-flat en Deken van Erpstraat is vernieuwd;
- de liftinstallaties van de appartementen Ameroyenhof 2-58 even en van de appartementen Ameroyenhof 1-35 oneven en Dommelstraat 1-25 oneven zijn gedeeltelijk gerenoveerd.



/// Beheer

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

Vestobeheer verzorgde in 2017 namens 7 Verenigingen van Eigenaars (VvE's) het beheer.

Het beheer omvat onder andere het uitvoeren van de administratie, controle op het onderhoud en het uitvoeren en toezicht houden op genomen besluiten in de algemene ledenvergadering. Tevens verzorgt Vestobeheer voor een aantal VvE's de dagelijkse bestuurstaken.



VvE Kolkzicht

Gelijktijdig met de fusie tussen Huis & Erf en Wovesto tot Woonmeij heeft Wovesto het beheer van de VvE's afgestoten en overgedragen aan een marktpartij.

/// Projecten

In 2017 heeft Wovesto een viertal nieuwbouwprojecten opgeleverd. Momenteel zijn de volgende nieuwprojecten in uitvoering:

- 8 woningen Waterwilg te Boskant
- 22 appartementen Mater Lemmensstraat
- 17 woningen Sluitappel-Noord 2^e fase

Projecten opgeleverd in 2017

Sluitappel-Noord 1^e fase

In het uitbreidingsplan Sluitappel-Noord zijn op 3 en 4 april 2017 8 sociale huurwoningen opgeleverd. Deze woningen zijn op turn-key basis afgenomen en zijn voorzien van extra duurzaamheidsmaatregelen waardoor een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,0 is behaald.

Pastorie Boskant



In augustus 2016 heeft Wovesto de pastorie en kerk in Boskant aangekocht. In de pastorie zijn 6 sociale huurwooneenheden voor alleenstaanden gerealiseerd. De wooneenheden zijn op 20 april 2017 opgeleverd. De verbouwing is door 3 plaatselijke partners uitgevoerd.

Elzenpad 2e fase

Aan de Waterwilg in Boskant zijn 11 sociale huurwoningen gebouwd op turn-key basis. De woningen zijn op 19 december 2017 opgeleverd en deze zijn voorzien van extra duurzaamheidsmaatregelen waardoor een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,0 is behaald.

Azaleastraat

Op de locatie van een voormalig kantoorpand in Nijnsel heeft Wovesto 3 patio-woningen gerealiseerd. Deze sociale huurwoningen zijn op turn-key-basis afgenomen. De oplevering heeft op 10 mei 2017 plaatsgevonden

Projecten in uitvoering

Mater Lemmensstraat

Het project bestaat uit 18 sociale huurappartementen, 3 niet-Daeb appartementen en één koopappartement, in twee en drie bouwlagen. Met de bouw is begin 2017 gestart. De appartementen worden in het kader van de duurzaamheid uitgevoerd met een energieprestatie-coëfficiënt van 0,0. De oplevering van de appartementen staat gepland voor 7 en 8 februari 2018.



Elzenpad 3e fase

Aan de Waterwilg in Boskant worden 8 sociale huurwoningen op turn-key basis gebouwd. Deze woningen worden voorzien van extra duurzaamheidsmaatregelen waardoor Nul op de Meterwoningen (NOM) worden gerealiseerd. Dit betekent dat alle energie die nodig is voor een gezin –wat bewust met energie omgaat- met één kind, wordt geproduceerd door de installaties van de woning. Oplevering staat gepland voor februari 2018.

Sluitappel-Noord 2e fase

In het uitbreidingsplan Sluitappel-Noord is op 30 oktober 2017 gestart met de bouw van 17 sociale huurwoningen. Deze woningen worden op turn-key basis afgenomen. De woningen worden medio 2018 opgeleverd en worden uitgevoerd met een energie prestatie coëfficiënt van 0,0.

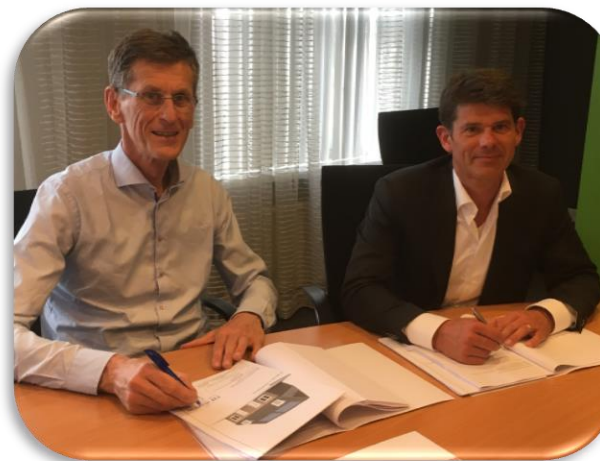
Projecten in voorbereiding

Kapittelhof

Wovesto is al geruime tijd in gesprek met een projectontwikkelaar om in samenspraak een herstructureringsplan te ontwikkelen voor het realiseren van koopappartementen voor de ontwikkelaar en sociale 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.

Huisakkerweg

Dit project bestaat uit 12 sociale huurwoningen. Wovesto heeft eind 2016 een concept bestemmingsplan met noodzakelijke onderzoeken laten opstellen en uitvoeren. Wovesto wil deze woningen op turn-key-basis afnemen. Naar verwachting kan met de bouw in 2018 worden gestart.



Ondertekening overeenkomst planontwikkeling Huisakkerweg. De heer Overmars (Wovesto (l)) en de heer van der Heijden (van der Heijden Bouw en Ontwikkeling (r))

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. Wovesto heeft een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen inclusief onderzoeken en rapporten. Momenteel worden deze stukken getoetst door de gemeente. Naar verwachting kan in 2018 worden gestart met de bouw.

De Misse

Aan De Misse in Olland staan momenteel 6 gedateerde woningen voor de doelgroep senioren. Wovesto heeft het voornemen om op deze locatie 6 sociale gezinswoningen terug te bouwen, aangezien de senioren uit Olland meer de voorkeur geven aan een geschikte woning in de kern van Sint-Oedenrode. Wovesto heeft met een ontwikkelend bouwbedrijf een turn-key-overeenkomst getekend om deze 6 woningen te realiseren. Momenteel wordt het

ingediende plan getoetst door gemeente Meierijstad. Naar verwachting kan in 2018 gestart worden met de bouw.

Kerk Boskant

In augustus 2016 heeft Wovesto de pastorie en kerk in Boskant aangekocht. Voor de voormalige kerk is een plan uitgewerkt voor het realiseren van 14 grondgebonden woningen. De ruimtelijke onderbouwing en noodzakelijk onderzoeken hiervoor zijn opgesteld en uitgevoerd en worden momenteel beoordeeld door de gemeente. In 2018 start de bouw van 14 woningen.



/// Duurzaamheid

Aedes en de Woonbond spannen zich ervoor in dat alle corporatiewoningen in 2020 gemiddeld energielabel B hebben. Deze afspraak heeft Wovesto ook vastgelegd in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersbelangenvereniging eind 2016 voor het woningbezit van Wovesto.

Wovesto heeft in haar duurzaamheidsbeleid bepaald dat de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor nieuwbouwprojecten ruim onder de norm van het bouwbesluit (EPC = 0,4) moet uitkomen door jaarlijks deze ambitie aan te scherpen. In de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersbelangenvereniging heeft Wovesto eind 2016 de afspraak gemaakt dat er naar gestreefd wordt dat alle nieuwe woningbouwprojecten worden gerealiseerd met een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,0 dan wel een Energie-index van < 0,6.

Nieuwbouw

In 2017 zijn 4 nieuwbouwprojecten opgeleverd. Bij twee hiervan is een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,0 gerealiseerd. In de voormalige Pastorie van Boskant is niet geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen. Uit kostenoverwegingen is deze investering bij de Azaleastraat beperkt gebleven. Hier is een EPC van 0,4 bereikt.

In 2017 zijn ook nog twee nieuwbouwprojecten opgestart waarbij gestreefd wordt naar een EPC van 0,0. Tevens is een nieuwbouwproject in aanbouw waar Nul op de Meter (NOM) wordt nagestreefd. Daarnaast zijn een aantal nieuwbouwprojecten in voorbereiding waarvan de uitvoering in 2018 gaat starten. Alle projecten worden gerealiseerd met een EPC van 0,0. Eén project

wordt ook als Nul Op de Meter (NOM) voorbereid. Dit wil zeggen dat de bewoners van deze woningen op jaarbasis geen energiekosten betalen. Voor de extra duurzaamheidsmaatregelen mag een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) aan de huurder worden doorberekend.



Bestaande woningvoorraad

In 2017 is een grootonderhoudsplan uitgevoerd bij 9 woningen. De gemiddelde energie-index van deze 9 woningen is hierdoor verbeterd van 1,45 naar 0,77 wat gemiddeld 3 energiestappen betekent. 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 alle woningen zijn zonnepanelen aangebracht. Bij mutaties of op verzoek van huurders zijn daarnaast nog bij 10 woningen energieverbeteringen uitgevoerd, waardoor woningen met één of meer energiestappen zijn verbeterd.

Resultaat

Wovesto heeft de doelstelling om in 2020 gemiddeld label B te hebben (akkoord Aedes). Met de oplevering van 2 nieuwbouwcomplexen in de eerste twee maanden van 2018, is deze doelstelling behaald.

Onderstaande tabel geeft de indexen en het aantal woningen weer van Wovesto per 31-12-2017. De gemiddelde index komt uit op 1,47 en dit betekent een verbetering ten opzichte van 31-12-2016.

											totaal
energie-index	≤ 0,61	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	46	3	86	436	641	69	46	26	4	1357	
percentage van totaal bezit	3%	0%	6%	32%	47%	5%	3%	2%	0%	100%	
cumulatief in %	3%	4%	10%	42%	89%	94%	98%	100%	100%	100%	
index gemiddeld op basis van nieuwe methode:				1,47	31-12-2017						



/// Doelgroep

In het portfoliebeleid van Wovesto 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 € 593,-, 30 % tussen € 593,- en € 635,-. 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 477 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 25 woningen voor het huisvesten van cliënten van Labyrint en Dichterbij.

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 2017 zijn 9 woningen toegewezen aan in totaal 24 statushouders. Daarmee is voldaan aan de taakstelling.



Wovesto nam op 14 december afscheid van haar huurders in een Atrium van Hof van Rode

/// 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 wil aan haar huurders en woningzoekenden kwaliteit leveren. Niet alleen in de nieuwbouw en het onderhoud, maar ook in de dienstverlening. Vaak kunnen we dat alleen, maar regelmatig doen we dit ook met onze partners. Dit kunnen zowel de huurders zelf zijn, alsook onze collega corporaties en andere (maatschappelijke) partijen.

Algemene Ledenvergadering

Als vereniging is Wovesto verplicht verantwoording af te leggen aan haar leden, de huurders. Dit voelt echter niet als een verplichting; we vinden het vanzelfsprekend dat we ons verantwoorden over het gevoerde beleid en de huurders betrekken bij keuzes die we als vereniging maken. Jaarlijks vinden er twee Algemene Ledenvergaderingen (ALV) plaats. Daar worden zaken besproken als de jaarrekening, de begroting, de projecten en regelgeving. In 2017 is er op deze vergaderingen met name veel aandacht besteed aan de voorgenomen fusie.



Aanwezigen tijdens de ledenvergadering van mei 2017

Huurdersbelangenvereniging

Het bestuur van Wovesto overlegt zo'n vier keer per jaar met het bestuur van de Huurdersbelangenvereniging. Daarbij komen zaken aan bod als de jaarlijkse huurverhoging en de prestatieafspraken. Ook wat meer praktische zaken als het afhandelen van klachten, het plaatsen van zonnepanelen en het omgaan met onderverhuur komen aan bod. Het afgelopen jaar is er vooral veel aandacht besteed aan de voorgenomen fusie en – als afgeleide daarvan - de nieuwe statuten.

De huurdersbelangenvereniging heeft zelf bijna maandelijks overleg. Naast de onderwerpen die zij met Wovesto overlegt is er daarbij aandacht voor zaken als het informeren van de achterban en deskundigheidsbevordering. In 2017 zijn naast de jaarlijkse huurverhoging twee formele adviesaanvragen afgehandeld, het fusievoorstel en de statutenwijziging.



Bewonerscommissies

Wovesto voert zo'n 2 a 3 keer per jaar overleg met haar bewonerscommissies. Deze zijn in een drietal seniorencomplexen aanwezig. Deze commissies behartigen de belangen van de huurders die in het betreffende complex wonen. De gespreksonderwerpen variëren van veiligheid in het complex tot aan het organiseren voor activiteiten voor de complexbewoners. Signalen vanuit de commissies worden – voor zover redelijk - opgepakt door Wovesto.

Stuurgroep Sociaal Team

Binnen de stuurgroep sociaal team wordt er met name gesproken over de uitvoering van de wet Maatschappelijke ondersteuning

(WMO), beleid ten aanzien van "2^e kans" en de integrale aanpak van huurders met complexe problemen die overlast veroorzaken.

Communicatie met belanghouders

Wovesto gebruikt verschillende manieren om met haar belanghouders te communiceren. Zo maken we onder andere gebruik van een website, maar ook van een informatieblad wat zo'n drie keer per jaar wordt uitgegeven. De website biedt informatie over de organisatie zelf, over procedures, over beleidszaken en over het woningbezit. Ook kunnen er formulieren worden gedownload en kunnen huurders zelf afspraken met één van de medewerkers inplannen.

In het informatieblad (Beknopt) vertellen huurders en samenwerkingspartners over hun bevindingen en werkzaamheden, lichten wij beleidsregels toe, worden projecten beschreven en schetsen we wat de verschillende medewerkers van Wovesto dagelijks voor de huurders doen. Ook krijgt hierin de huurdersbelangenvereniging de mogelijkheid om haar achterban te informeren.



Informatieblad Beknopt

In de aanloop naar de fusie is er in 2017 zowel een rondetafelbijeenkomst als een informatieve gezamenlijke Algemene Ledenvergadering geweest. Op beide bijeenkomsten is uitgebreid stilgestaan bij het voornemen om te fuseren en de voordelen die dit zowel voor de huurders als voor de organisatie oplevert.

Ook op individuele basis hebben we veel contact met huurders en woningzoekenden. Zij zijn de "experts" wat hun eigen woning en wijk betreft. Zij kunnen ons dan ook uit eerste hand vertellen hoe zij de kwaliteit van de woning wordt ervaren en hoe het is om in een bepaalde buurt te wonen. Maar zij kunnen ook aangeven hoe zij onze dienstverlening vinden. Door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) laten we onze dienstverlening continu meten. Zo krijgen wij direct signalen door als de dienstverlening niet goed zou zijn.

Voor een aantal zaken zoeken we onze belanghouders actief op. Zo hebben we in 2017 een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden van de kerk in Boskant om hen te informeren over de verbouwing van de betreffende kerk en om belangstellenden de nieuwe eenheden te laten zien, die wij gerealiseerd hebben in de bijbehorende voormalige Pastorie.



Samenwerken

Als gevolg van de woningwet zijn de werkzaamheden van Wovesto verder teruggebracht tot 'de kerntaak', de sociale huisvesting. Dat neemt niet weg dat ontwikkelingen die zich afspelen op aanpalende terreinen zoals de zorg, welzijn, onderwijs, veiligheid en toegankelijkheid niet onze aandacht hebben. Daarom werken we samen met partijen die werkzaam zijn op deze gebieden. 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 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. Behartigen de belangen van de huurders in het complex.	4x per jaar overleg tussen HBV en Wovesto; Regelmatig overleg met bewonerscommissies.	Jaarrekening, begroting, beleid, plannen (nieuwbouw, grootonderhoud, herstructurering), prestatieafspraken, actualiteiten.
Gemeente Meierijstad	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;	Prestatieafspraken, woningbouwprogramma, financiële continuïteit, strategie, leefbaarheidsvraagstukken, maatschappelijk vastgoed, nieuwbouw en herstructurering.
Collega corporaties Huis en Erf Area St. Joseph	Afstemming over zaken als voorgenomen fusie, samenwerking binnen daarwilikwonen.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 daarwilikwonen.	Fusie, samenwerking, afstemming.
Zorg- en welzijnsinstellingen » 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 Odendael, 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 maatschappelijk- en leefbaarheidsdoelstellingen gericht op jeugd en jongeren (voorlichting).	Overleg vindt plaats wanneer daar vraag naar is vanuit een van de partijen.	Brede school, multifunctionele accommodaties, maatschappelijk vastgoed.
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

Als woningcorporatie biedt Wovesto huisvesting aan hen, die hierin niet zelf kunnen voorzien. Voor ons, als non-profitorganisatie, is maatschappelijk rendement zeker zo belangrijk als het financiële rendement.

Maatschappelijke rendement

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 biedt regelmatig organisatorische ondersteuning bij lokale initiatieven, zoals deze bijvoorbeeld 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 en de samenhang tussen complexbewoners stimuleren.

Stuurgroep sociaal team	Met een aantal belanghouders vindt er overleg plaats, met als belangrijkste onderwerpen de uitvoering van de wet Maatschappelijke ondersteuning (WMO), beleid ten aanzien van "2 ^e kans" en de integrale aanpak van huurders met complexe problemen die overlast veroorzaken.
-------------------------	--



/// 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

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op de woningcorporaties. De Autoriteit woningcorporaties 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.

Uit de meerjarenbegroting van Woonmeij blijkt dat de kengetallen ook op lange termijn blijven voldoen, zelfs in een worst case scenario.

FINANCIËLE KENGETALLEN WOVESTO					
	2017	2016	2015	2014	Norm Aw / WSW
ICR	2,2	2,5	2,3	2,0	≥ 1,4
DSCR	1,19	1,38	1,42	1,15	≥ 1,00
Solvabiliteit obv marktwaarde IVS	62,0%	61,1%	58,6%	57,2%	n.v.t.
Solvabiliteit obv volkshuisvestelijke waarde	38,6%	36,0%	32,7%	26,4%	≥ 20%
Loan to value obv bedrijfswaarde	55,5%	56,1%	58,5%	62,5%	< 75%
Dekkingsratio obv marktwaarde IVS	34,5%	34,7%	39,1%	40,5%	< 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 2017 € 65,4 miljoen. De portefeuille geborgde leningen bedraagt € 62,8 miljoen.

Scheiding DAEB Niet-DAEB

Op basis van de woningwet zijn woningcorporaties verplicht hun DAEB en Niet-DAEB activiteiten te scheiden. Op 31 oktober heeft de Aw het splitsingsplan DAEB/niet-DAEB van Wovesto goedgekeurd. Wovesto kiest voor een administratieve scheiding. Het voorstel voldoet op alle zes onderdelen, te weten: soort scheiding/regime, inrichting governance, overheveling en

zienswijzen, interne lening, openingsbalans en kapitaalbreng in niet-DAEB tak en tenslotte levensvatbaarheid.

Benchmark

Wovesto neemt deel aan de Aedes-benchmark. Met de benchmark geeft Aedes invulling aan de maatschappelijke behoefte om op transparante wijze inzicht te geven in de prestaties van corporaties. Wovesto gebruikt de informatie uit de Aedes-benchmark om van te leren. Men hanteert drie groepen; de zogenaamde koplopers, de middengroep en de staartgroep, aangeduid met respectievelijk A, B en C. Het gaat om een relatieve score, met slechts 5% voor de koplopers, 70% middenmoot en 25% staartgroep. Wovesto scoort op de diverse prestatievelen als volgt:

Huurderoordeel	A
Bedrijfslasten	B
Duurzaamheid	A
Onderhoud & verbetering	A
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	C

We zijn zeer trots op het feit dat we op 3 van de 5 onderdelen koploper zijn en dus tot de beste 5% van alle corporaties horen. Ten aanzien van de Beschikbaarheid & betaalbaarheid, zullen we in de fusie-organisatie Woonmeij, bij het opstellen van onze nieuwe wensportefeuille, beoordelen of en hoe we hier verbetering in willen brengen.

Risicomanagement

Elk jaar brengt Wovesto haar belangrijkste risico's in beeld. In de tabel zijn de vijf belangrijkste risico's in 2017 in beeld gebracht.

Nr.	RISICO	OORZAAK	GEVOLG
1	Uitkleding van het 'Nederlandse model'	Europese regelgeving (alleen sociale bouw, inkomensgrens van € 33.000).	Verloren gaan van mogelijkheden om breed/integraal sturing te geven op een woning-overstijgend niveau (wijkontwikkeling, leefbaarheid, etc.)
2	Door overheid opgelegde lastenverzwaringen de maatregelen	Bezuinigingen (vanuit overheid), fiscalisering van de sector	Lastenverzwaring, verlies van investeringsruimte
3	Kwetsbaarheid tav kwantiteit van het personeelsbestand	Door beperkte schaalgrootte van de organisatie.	Onvoldoende functiescheiding, verhoogde kans op fouten die resulteren in financiële/imago schade Beperkte capaciteit om alle ontwikkelingen te monitoren
4	Structureel wijzigende klantbehoefte	Wijzigende behoefte door vergrijzing en ontgroening	Ontevreden klanten (leegstand, imagoschade)
5	Achterblijven van prestaties op de ambities / doelstellingen.	Ambities van het bestuur/management zijn groter dan de ambities/capaciteiten van de rest van de organisatie.	Doelstellingen worden niet gerealiseerd. Externe afspraken worden mogelijk niet nagekomen, imagoschade.



De risico's zijn mede aanleiding geweest voor de fusie met Huis & Erf tot Woonmeij. Op basis van deze zogenaamde risico controle-matrix zijn actiepunten voor 2017 benoemd. In de management-rapportages wordt de voortgang bewaakt. In 2018 zullen de risico's van Woonmeij in beeld worden gebracht.

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 2017 bedraagt € 185,5 miljoen, in 2016 € 179,0 miljoen. De stijging wordt voor € 4,1 miljoen bepaald door mutaties in het bezit, de overige € 2,4 miljoen betreft waardestijging.

Leningen

De leningenportefeuille van Wovesto bedraagt € 64,1 miljoen (2016: € 62,2 miljoen). In 2017 is € 6,1 miljoen afgelost en een lening van € 8,0 miljoen aangetrokken. Het WSW borgt € 62,8 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.

Waarborgsommen

In 2017 zijn alle waarborgsommen voor de niet-commerciële contracten terugbetaald aan de huurders.

Huuropbrengsten

Onze belangrijkste bron van inkomsten zijn de huuropbrengsten. In 2017 bedragen deze € 9,4 miljoen (2016: € 9,3 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 2017 is voor € 207.000 aan onrendabele toppen geboekt. Dit betreft voornamelijk een correctie op eerder genomen onrendabele toppen op basis van de meest actuele marktwaardeberekening.

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. In 2016 en 2017 is de WOZ-waarde gestegen, de terugname bedraagt € 6,4 miljoen, zodat een afname van € 21,6 miljoen resteert.

In de jaarrekening 2016 is de te verrekenen belasting bepaald met gebruik van de fiscale voorziening onderhoud. Bij de definitieve aangifte is besloten deze voorziening te laten vrijvallen. Het

belastbare bedrag volgens de jaarrekening 2016 bedroeg € 3,8 miljoen, volgens de aangifte bedraagt deze € 11,7 miljoen. De belasting volgens de jaarrekening 2012 was € 939.000, volgens de aangifte is dat € 2.916.000.

In 2017 bedraagt de fiscale winst € 5,8 miljoen.

Door het opheffen van de fiscale voorziening onderhoud en de fiscale winst in 2017 is het verrekenbare verlies teruggebracht naar € 8,5 miljoen. De verwachting is dat Woonmeij in 2018 in een betalende positie terechtkomt.

Jaarresultaat

Het resultaat in 2017 bedraagt € 4,0 miljoen positief (2016: € 9,9 miljoen positief). Het lagere resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere herwaardering en overige waardeveranderingen van het vastgoed in exploitatie.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen kent een toename gelijk aan het jaarresultaat en stijgt van € 124 miljoen in 2016 naar €128 miljoen in 2017.

Hiervan is € 85 miljoen (ongerealiseerde) herwaardering. Op basis van de bedrijfswaarde is hiervan € 70 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 twee grondposities met een totaalwaarde van € 1,3 miljoen. 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 de Emmausstraat aangekocht.

Verbindingen

Wovesto heeft geen verbindingen.



/// Kengetallen 2017

	2017	2016	2015
Gegevens vastgoed			
Woningen in exploitatie (x 1,0)	1.357	1.338	1.343
Maatschappelijk vastgoed (x 0,2)	5	5	5
Bedrijfspanen (x1,0)	6	6	7
Garages en parkeerplaatsen (x 0,2)	246	246	246
Woonwagens/standplaatsen (x 2,0)	1	1	1
	1.615	1.596	1.602
Gewogen aantal verhuureenheden	1.415	1.396	1.402
Veranderingen in woningbezit			
Nieuwbouw	28	0	8
Sloop	-6	0	-1
Verkoop	-3	-6	-16
Aankoop	0	1	0
	19	-5	-9
Verhuur van woningen			
Aantal ingeschreven woningzoekenden			
DWIW	14.870	14.766	15.375
Aantal mutaties	103	110	108
Mutatiegraad	7,6%	8,2%	8,0%
Huurderving	0,37%	0,62%	0,91%
Huurachterstand	0,62%	0,92%	0,75%
Kwaliteit (x 1 euro)			
Reparatieonderhoud per woning	135	146	137
Mutatieonderhoud per mutatie	880	919	1.307
Prijs en kwaliteit			
Gemiddeld aantal punten WWS	177	177	177
Gem. huurprijs per maand (x 1 euro)	565	558	547

	2017	2016	2015
Personeel			
Aantal medewerkers per 31 december	17	17	18
Aantal FTE	14,0	14,1	15,2
Aantal FTE per 1.000 vhe	9,9	10,1	10,8
Financiële continuïteit			
ICR (Interest Coverage Ratio)	2,2	2,5	2,3
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	1,19	1,38	1,42
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	62,0%	61,1%	58,6%
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvestelijke waarde	38,6%	36,0%	32,7%
Loan to value o.b.v. bedrijfswaarde	55,5%	56,1%	58,5%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	34,5%	34,7%	39,1%
Balans en winst- en verliesrekening per gewogen vhe (x 1 euro)			
Vastgoed in exploitatie	131.107	128.234	120.812
Eigen vermogen	90.441	88.802	81.333
Leningen	45.268	44.534	47.258
Huuropbrengsten	6.668	6.646	6.491
Personeelskosten	785	761	814
Verhuurderheffing	835	764	702
Overige bedrijfslasten excl. verhuurderheffing en saneringssteun	780	716	690
Netto-rente per vhe	1.609	1.551	1.622
Netto-rente in % van de huuropbrengst	24,1%	23,3%	25,0%
Belastingen	1.145	536	-528
Jaarresultaat	2.831	7.120	-459

/// Jaarrekening 2017

1 Balans voor resultaatbestemming

Activa		
x 1.000 euro	2017	2016
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	168.314	166.123
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.228	12.918
Onr. zaken verkocht onder voorw.	10.006	10.316
Vastgoed in ontw. voor eigen expl.	5.912	2.766
	201.460	192.123
<i>Materiële vaste activa</i>		
(On)roerende zaken t.d.v. de expl.	588	679
	588	679
<i>Financiële vaste activa</i>		
Latente belastingvorderingen	2.592	5.509
	2.592	5.509
Totaal vaste activa	204.640	198.311
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	161	467
Onderhoudsmaterialen	17	20
	178	487
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	69	107
Overige vorderingen	7	3
Overlopende activa	238	264
	314	374
<i>Liquide middelen</i>		
	1.264	3.653
Totaal vlottende activa	1.756	4.514
Totaal	206.396	202.825

Passiva		
x 1.000 euro	2017	2016
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	84.758	78.525
Overige reserves	39.228	35.520
Resultaat boekjaar	4.006	9.941
	127.992	123.986
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	1.405	2.458
Voorz. latente belastingen	123	1.419
	1.528	3.877
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	62.381	56.063
Terugkoopverplichting woningen vov	9.799	10.239
Waarborgsommen	25	385
	72.205	66.687
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.682	6.116
Schulden aan leveranciers	1.085	346
Belastingen en premies soc. verz.	528	207
Overlopende passiva	1.376	1.606
	4.671	8.275
Totaal	206.396	202.825



2 Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening		
x 1.000 euro	2017	2016
Huuropbrengsten	9.438	9.279
Opbrengsten Servicecontracten	232	225
Lasten Servicecontracten	-232	-225
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.284	-1.201
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.291	-1.184
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.571	-1.469
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.292	5.425
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	162	497
Uitgaven verkocht vastgoed in ontw.	-113	-230
Toegerekende organisatiekosten	-2	-20
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	47	247
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	673	1.186
Toegerekende organisatiekosten	-2	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-470	-664
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	201	517
Ov. waardeveranderingen vastgoedport. Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	-207	-3.175
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VOV	2.307	9.691
130	98	
Waarderver. vastgoedportefeuille	2.230	6.614
Opbrengst overige activiteiten	1.625	809
Kosten overige activiteiten	-1.331	-686
Netto resultaat ov. activiteiten	294	123
Leefbaarheid	-160	-70
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.280	-2.178
Saldo financiële baten en lasten	-2.277	-2.166
Resultaat voor belastingen	5.627	10.690
Belastingen	-1.621	-749
Resultaat na belastingen	4.006	9.941

3 Kasstroomoverzicht

x 1.000 euro	2017	2016
Operationele kasstroom		
<i>Ontvangsten</i>		
1.1. Huren	9.490	9.247
1.1.1. Zelfstandige huurwoningen DAEB	8.463	8.431
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	772	396
1.1.3 Onzelfstandige wooneenheden DAEB	8	8
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	124	140
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	67	210
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	56	62
1.2 Vergoedingen	225	224
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	380	305
1.5 Renteontvangsten	14	32
	10.109	9.808
<i>Uitgaven</i>		
1.7 Personeelsuitgaven	-1.146	-1.105
1.7.1. Lonen en salarissen	-884	-843
1.7.2. Sociale lasten	-125	-126
1.7.3. Pensioenlasten	-136	-136
1.8 Onderhoud	-939	-855
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	-1.170	-1.151
1.10 Renteuitgaven	-2.338	-2.246
1.11b Verhuurdersheffing	-1.192	-1.065
1.12 Leefbaarheid	-502	-3
	-7.286	-6.425
Totaal operationele kasstroom	2.823	3.383

x 1.000 euro	2017	2016
(Des) investerings kasstroom		
<i>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B.</i>		
2.1.A Verkoopontv. bestaande huurobj.	459	920
2.1.B Verkoopontv. bestaande huurobj.	5	431
2.2.A Verkoopontv. VOV na inkoop	199	634
2.2.B Verkoopontv. VOV na inkoop	1.231	165
2.3.B Verkoopontvangsten nieuwbouw	162	0
2.4.A Verkoopontvangsten grond	246	251
	2.302	2.401
<i>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B.</i>		
2.6.A Nieuwbouw huurobjecten	-7.212	-2.104
2.6.B Nieuwbouw huurobjecten	-550	0
2.7.A (Woning)verbetering	-383	-433
2.10.B Nieuwbouw verkoopobjecten	-124	0
2.11.A Aankoop VOV-woningen	-303	-152
2.11.B Aankoop VOV-woningen	-492	-467
2.13.A Aankoop grond	0	-208
2.14 A Investerings overig	-7	-89
2.14.B Investerings overig	-1	0
2.15.A Externe kosten bij verkoop	-27	-7
2.15.B Externe kosten bij verkoop	-3	-12
	-9.102	-3.472
Saldo MVA	-6.800	-1.071
Totaal (des)investerings kasstroom	-6.800	-1.005



x 1.000 euro	2017	2016
Financierings kasstroom		
<i>Ontvangsten</i>		
3.1.1. Nieuwe geborgde leningen	8.000	3.000
	8.000	3.000
<i>Uitgaven</i>		
3.2.1. Aflossing geborgde leningen	-5.621	-6.601
3.2.2. Aflossing ongeborgde leningen DAEB	-496	-485
	-6.117	-7.086
Totaal financierings kasstroom	1.883	-4.086
4.1 Mutatie liquide middelen	-2.094	-1.708
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	-295	5
Liquide middelen per 1 januari	3.653	5.356
Liquide middelen per 31 december	1.264	3.653

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 Meierijstad. 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. Per 1 januari 2018 is Wovesto gefuseerd met Bouwvereniging Huis & Erf tot Woonmeij.

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 Presentatiewijzigingen

In 2017 heeft Wovesto een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit. De classificatie sluit hierbij direct aan op het splitsingsplan zoals deze is goedgekeurd door de Aw. Gezien de aard van deze wijziging zijn de mutaties verwerkt in het lopende boekjaar en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden.

4.4 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.

4.5 Lijst van kapitaalbelangen

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

4.6 Overige verbindingen

Wovesto heeft geen overige 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.

4.7 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 ontwerpfasen 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 zorgeenheden);

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 2016 ('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.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Wovesto een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Wovesto geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Wovesto maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;

De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;

Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;

Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield);

Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening;

In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;

Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;

Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;

Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;

Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Wovesto heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten staan vermeld in de tabellen op de volgende pagina's.



Parameters woonegelegenheden 2017							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,40%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (x 1 euro)	643-910	643-910	643-910	643-910	643-910	643-910	643-910
Mutatieonderhoud EGW per vhe (x 1euro)	836	836	836	836	836	836	836
Mutatieonderhoud MGW per vhe (x 1euro)	628	628	628	628	628	628	628
Beheerkosten EGW per vhe (x 1 euro)	427	427	427	427	427	427	427
Beheerkosten MGW per vhe (x 1 euro)	420	420	420	420	420	420	420
OZB in % van de WOZ-waarde	0,12293%	0,12293%	0,12293%	0,12293%	0,12293%	0,12293%	0,12293%
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%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie	1,2%	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%	0,3%	0,3%
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 aangeboden complexen bij uitpanden	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	5,9%	5,9%
Verkoopkosten bij uitpanden in % leegwaarde	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Disconteringsvoet	6,42%-7,87%	6,42%-7,87%	6,42%-7,87%	6,42%-7,87%	6,42%-7,87%	6,42%-7,87%	6,42%-7,87%

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 per vhe (x 1 euro)	618-969	618-969	618-969	618-969	618-969	618-969	618-969
Mutatieonderhoud EGW per vhe (x 1euro)	823	823	823	823	823	823	823
Mutatieonderhoud MGW per vhe (x 1euro)	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	0,13510%	0,13510%	0,13510%	0,13510%	0,13510%	0,13510%	0,13510%
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 aangeboden 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%

Het doorexploteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 (2016: € 500) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% (2016: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.



Parameters parkeergelegenheden		
	2017	2016
Prijsinflatie 2017	1,30%	0,60%
Prijsinflatie 2018	1,30%	1,07%
Prijsinflatie 2019	1,50%	1,53%
Prijsinflatie 2020	1,70%	2,00%
Prijsinflatie 2021 e.v..	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud pp (x 1 euro)	47,00	46,00
Instandhoudingsonderhoud gar. (x 1 euro)	157,00	154,00
Beheerkosten parkeerplaats (x 1 euro)	25,50	25,00
Beheerkosten garage (x 1 euro)	36,00	35,00
OZB in % van de WOZ-waarde	0,12293%	0,13510%
Overige gemeentelijke belastingen in % van de WOZ-waarde	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet parkeerplaats	6,65%	6,65%
Disconteringsvoet garage	6,74%	6,74%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

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.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
	2017	2016
Prijsinflatie 2017	1,30%	0,60%
Prijsinflatie 2018	1,30%	1,07%
Prijsinflatie 2019	1,50%	1,53%
Prijsinflatie 2020	1,70%	2,00%
Prijsinflatie 2021 e.v..	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO (x 1 euro)	5,10	5,00
Mutatieonderhoudper m2 BVO (x 1euro)	10,20	10,00
Marketing in % marktjaarhuur	14%	14%
Beheerkosten BOG in %marktthuur	3%	3%
Beheerkosten MOG in %marktthuur	2%	2%
OZB in % van de WOZ-waarde	0,18885%	0,15390%
Overige gemeentelijke belastingen in % van de WOZ-waarde	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,09%-9,85%	9,09%-9,85%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 (2016: € 500) per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 (2016: € 500) per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% (2016: 7%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Wovesto heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Wovesto de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Wovesto opereert.

Afwijkende parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	
	2017
Markthuur per m2 VVO (x 1 euro)	40-180
Exit Yield	6,25%-11,65%
Kostenontwikkeling	1,30-2,00%
Disconteringsvoet	4,50%-8,09%
Overdrachtskosten	6,1%

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'.

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 waardestijging. 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 onbepaalde 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 'Overige 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 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 inkooprijzen 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.

5.7 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 waarderingcomplex.

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

5.8 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 waarderingcomplex. 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.

5.9 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.

5.10 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 directe 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	2017	2016
Stand per 31 december voorgaand jaar	166.123	100.024
Effect stelselwijziging	0	58.354
Herrekende stand per 1 januari	166.123	158.378
Mutaties:		
Opleveringen	4.334	0
Investerings	392	651
Desinvesteringen	-330	-205
Herclassificatie	-2.809	-3.493
Herwaardering	2.336	5.925
Overige waardeveranderingen	-1.732	4.867
Totaal van de mutaties	2.191	7.745
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	97.818	96.231
Cumulatieve herwaarderingen	78.497	76.161
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.001	-6.269
	168.314	166.123

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
x 1.000 euro	2017	2016
Stand per 31 december voorgaand jaar	12.918	12.008
Effect stelselwijziging	0	-984
Herrekende stand per 1 januari	12.918	11.024
Mutaties:		
Opleveringen	181	0
Investerings	2	0
Desinvesteringen	-452	-397
Herclassificatie	2.187	1.437
Herwaardering	3.895	841
Overige waardeveranderingen	-1.503	13
Totaal van de mutaties	4.310	1.894
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	12.788	10.870
Cumulatieve herwaarderingen	6.259	2.364
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.819	-316
	17.228	12.918

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 84.756.000.

Onder de post herclassificaties zijn DAEB-woningen opgenomen die in het splitsingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Wovesto maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing. Dit splitsingsplan is door het Ministerie goedgekeurd. In totaal betreft dit een waarde van € 3,8 miljoen.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 115,5 miljoen (2016: € 110,8 miljoen). Bij de bepaling van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:



Parameters bedrijfswaarde		
	2017	2016
Huurstijging jaar 1	1,40%	1,60%
Huurstijging jaar 2	1,50%	2,07%
Huurstijging jaar 3	1,60%	2,53%
Huurstijging jaar 4	1,60%	3,00%
Huurstijging jaar 5	1,80%	2,00%
Huurstijging jaar 6 en verder	2,00%	2,00%
Huurderving	1,00%	1,00%
Sijging onderhoudslasten jaar 1	2,20%	1,60%
Sijging onderhoudslasten jaar 2	2,30%	1,90%
Sijging onderhoudslasten jaar 3	2,30%	2,20%
Sijging onderhoudslasten jaar 4	2,30%	2,50%
Sijging onderhoudslasten jaar 5	2,30%	2,50%
Sijging onderhoudslasten jaar 6 en verder	2,50%	2,50%
Loonstijging jaar 1	2,20%	1,60%
Loonstijging jaar 2	2,30%	1,90%
Loonstijging jaar 3	2,30%	2,20%
Loonstijging jaar 4	2,30%	2,50%
Loonstijging jaar 5	2,30%	2,50%
Loonstijging jaar 6 en verder	2,50%	2,50%
Stijging variabele lasten jaar 1	1,40%	0,60%
Stijging variabele lasten jaar 2	1,50%	1,07%
Stijging variabele lasten jaar 3	1,60%	1,53%
Stijging variabele lasten jaar 4	1,60%	2,00%
Stijging variabele lasten jaar 5	1,80%	2,00%
Stijging variabele lasten jaar 6 en verder	2,00%	2,00%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 1	0,591%	0,543%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 2	0,591%	0,591%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 3	0,592%	0,591%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 4	0,592%	0,592%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 5	0,593%	0,592%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 6	0,567%	0,593%
Verhuurderheffing in % WOZ jaar 7 e.v.	0,567%	0,567%
Sijging WOZ-waarde jaar 1	1,40%	0,00%
Sijging WOZ-waarde jaar 2	1,50%	2,00%
Sijging WOZ-waarde jaar 3	1,60%	2,00%
Sijging WOZ-waarde jaar 4	1,60%	2,00%
Sijging WOZ-waarde jaar 5	1,80%	2,00%
Sijging WOZ-waarde jaar 6 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

Parameters bedrijfswaarde		
	2017	2016
Stijging restwaarde jaar 1	1,4%	0,0%
Stijging restwaarde jaar 2	1,5%	2,0%
Stijging restwaarde jaar 3	1,6%	2,0%
Stijging restwaarde jaar 4	1,6%	2,0%
Stijging restwaarde jaar 5	1,8%	2,0%
Stijging restwaarde jaar 6 en verder	2,0%	2,0%
Minimale levensduur in jaren	15	15
Mutatiegraad jaar 1	10,5%	8,9%
Mutatiegraad jaar 2	7,9%	10,2%
Mutatiegraad jaar 3	8,1%	7,4%
Mutatiegraad jaar 4 en verder	8,1%	8,1%
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 bedrijfswaardeberekening is voor de komende 5 jaar een aantal van 5 te verkopen woningen per jaar opgenomen.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf 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.

De WOZ-waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 238 miljoen (2016: € 244 miljoen).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onr. zaken verkocht onder voorwaarden		
x 1.000 euro	2017	2016
Stand per 1 januari:		
Waarde bij vov	10.351	10.872
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	-35	-487
Boekwaarde	10.316	10.385
Mutaties:		
Teruggekocht onder vov	-959	-521
Aanpassing reële waarde	649	452
Totaal van de mutaties	-310	-69
Stand per 31 december:		
Waarde bij vov	9.392	10.351
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	614	-35
Boekwaarde	10.006	10.316

In 2017 zijn geen woningen (2016: geen woningen) uit het vastgoed in exploitatie onder een VOV-regeling aan derden verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2017 58 (2016: 64). Het verloop in 2017 is als volgt:

Aantal woningen verkocht onder voorwaarden		
	2017	2016
Stand per 1 januari	64	67
Teruggekocht onder vov	-5	-3
Doorverkocht onder vov	0	0
Vov-clausule geschrapt	-1	0
Stand per 31 december	58	64

Van de 5 teruggekochte woningen is er 1 opgenomen in de voorraad, 4 zijn doorverkocht zonder VOV-regeling. Vanuit de bestaande voorraad VOV-woningen zijn 2 woningen doorverkocht zonder een VOV-regeling.

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	2017	2016
Stand per 31 december voorgaand jaar	2.766	1.759
Effect stelselwijziging	0	0
Herrkende stand per 1 januari	2.766	1.759
Investeringen	8.923	2.559
Desinvesteringen	0	-230
Overboeking naar DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-4.517	0
Waardemutaties a.g.v. aanpassingen marktwaarde	-1.260	-1.322
Totaal van de mutaties	3.146	1.007
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	9.522	5.116
Cumulatieve afwaarderingen	-3.610	-2.350
Boekwaarde	5.912	2.766

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 1.335.000 (2016: € 1.448.000) 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.



8.2 Materiële vaste activa

(On)roerende zaken ten dienst van de exploitatie

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
x 1.000 euro	2017	2016
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.437	2.420
Cumulatieve afschrijvingen	-1.758	-1.643
Boekwaarde	679	777
Mutaties:		
Investeringen	17	17
Afschrijvingen	-108	-115
Totaal van de mutaties	-91	-98
Stand per 31 december:		
Aanschafwaarde	2.454	2.437
Cumulatieve afschrijvingen	-1.866	-1.758
Boekwaarde	588	679

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.

8.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen		
x 1.000 euro	2017	2016
Stand per 31 december	5.509	6.666
Effect stelselwijziging	0	-901
Herrekende stand per 1 januari	5.509	5.765
Vrijval ten laste van resultaat	-2.917	-256
Stand per 31 december	2.592	5.509

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 € 2,8 miljoen (2016: € 6,2 miljoen). De gemiddelde looptijd van de vordering bedraagt 3 jaar (2016: 5 jaar). De gehanteerde bruto disconteringsvoet bedraagt 3,08% (2016: 3,40%).

8.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop		
x 1.000 euro	2017	2016
Stand per 1 januari	467	652
Toevoeging	795	619
Vrijval	-1.101	-804
Stand per 31 december	161	467

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 1 (2016: 2) teruggekochte woning met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

Onderhoudsmaterialen

Onderhoudsmaterialen x 1.000 euro	2017	2016
Onderhoudsmaterialen	17	20
	17	20

8.5 Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren x 1.000 euro	2017	2016
Zittende huurders	59	84
Vetrokken huurders	10	23
	69	107

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

Eind 2017 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,61% van de huuropbrengsten (eind 2016: 0,64%).

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

Overige vorderingen

Overige debiteuren x 1.000 euro	2017	2016
Overige debiteuren	7	3
	7	3

Overlopende activa

Overlopende activa x 1.000 euro	2017	2016
Te ontvangen rente	0	11
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	246
Verkoop huurwoningen	231	0
Overige overlopende activa	7	7
	238	264

8.6 Liquide middelen

Liquide middelen x 1.000 euro	2017	2016
Kas	0	1
Bank	1.264	3.652
	1.264	3.653

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van Wovesto.

8.7 Eigen vermogen

Eigen vermogen x 1.000 euro	2017	2016
Stand per 31 december voorgaand jaar	123.986	114.045
Resultaat	4.006	9.941
Stand per 31 december	127.992	123.986

Herwaarderingsreserve x 1.000 euro	2017	2016
Stand per 31 december voorgaand jaar	78.525	71.758
Effect stelselwijziging	0	0
Stand per 1 januari	78.525	71.758
Muatie door herwaardering	6.560	6.486
Realisatie door verkoop	-240	281
Realisatie door sloop	-87	0
Stand per 31 december	84.758	78.525



8.8 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

Voorziening onrendabele investeringen		
x 1.000 euro	2017	2016
Stand per 31 december voorgaand jaar	2.458	1.938
Effect stelselwijziging	0	-1.334
Herrekende stand per 1 januari	2.458	604
Overboeking van/naar Soc. VG in ontw. voor eigen expl.	-1.053	1.854
Stand per 31 december	1.405	2.458

Voorziening latente belastingen

Voorziening latente belastingverplichtingen		
x 1.000 euro	2017	2016
Stand per 31 december voorgaand jaar	1.419	0
Effect stelselwijziging	0	927
Herrekende stand per 1 januari	1.419	927
Toevoeging ten laste van resultaat	0	492
Onttrekkingen	-242	0
Vrijval ten gunste van resultaat	-1.054	0
Stand per 31 december	123	1.419

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 € 122.000 (2016: € 344.000).

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingverplichting bedraagt € 126.000 (2016: € 2,4 miljoen). De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichting bedraagt 0,5 jaar (2016: 21 jaar). De gehanteerde bruto disconteringsvoet bedraagt 3,08% (2016: 3,4%).

8.9 Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN		
x 1.000 euro	2017	2016
Stand per 1 januari	62.179	66.265
Nieuwe leningen	8.000	3.000
Aflossingen	-6.116	-7.086
Saldo einde boekjaar	64.063	62.179
Aflossingsverplichting	-1.682	-6.116
Stand per 31 december	62.381	56.063

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 (2016: € 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 € 185,5 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 € 238 miljoen.

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 12 jaar (2016: 12 jaar), de effectieve rentevoet 3,1% (2016: 3,4%).

De marktwaarde van de leningenportefeuille incl. aflossingsverplichting bedraagt € 81,3 miljoen (2016: 80,8 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en

aflossingsverplichtingen, 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	2017	2016
Stand per 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij vov	10.181	10.705
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	58	-299
Boekwaarde	10.239	10.406
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-960	-524
Op-/ afwaarderingen	520	357
	-440	-167
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij vov	9.221	10.181
Waardeverminderingen/ -vermeerderingen	578	58
Stand per 31 december	9.799	10.239

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen® regeling heeft betrekking op 60 (2016: 66) woningen.

Waarborgsommen

Waarborgsommen		
x 1.000 euro	2017	2016
Gestorte waarborgsommen	25	320
Bijgeschreven rente	0	65
	25	385

De waarborgsommen voor niet-commerciële contracten worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De hoogte van de waarborgsom wordt vastgesteld op de helft van de maandhuur, afgerond op €10 naar boven bij ingang van het huurcontract. Er wordt over de waarborgsom een rente vergoed van

(thans 1% op jaarbasis). De waarborgsommen en de rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. In 2017 zijn alle waarborgsommen voor de niet-commerciële contracten terugbetaald aan de huurders.

Voor commerciële contracten wordt de hoogte van de waarborgsom vastgesteld op 3 maanduren. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

8.10 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen		
x 1.000 euro	2017	2016
Aflossingsverplichting komend jaar	1.682	6.116
	1.682	6.116

Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers		
x 1.000 euro	2017	2016
Schulden aan leveranciers	1.085	346
	1.085	346

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
x 1.000 euro	2017	2016
Omzetbelasting	473	163
Loonheffing	40	28
Pensioenpremies	15	16
	528	207



Overlopende passiva

Overlopende passiva x 1.000 euro	2017	2016
Niet vervallen rente	948	961
Vooruitontvangen huur	37	52
Te verrrekenen servicekosten	33	45
Niet opgenomen verlofuren	46	42
Accountantskosten	21	28
Leefbaarheid	54	408
Daar wil ik wonen	155	68
Projectkosten	77	0
Overige overlopende passiva	5	2
	1.376	1.606

8.11 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 toegevoegd aan de overige reserves.

8.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 januari 2018 is Wovesto gefuseerd met Bouwvereniging Huis & Erf tot Woonmeij.

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

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

8.13 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 (2017: 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 €2,4 miljoen (2016: €2,3 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 € 6,5 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Verkopen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen verkochte woningen van € 0,4 miljoen. Het betreft woningen waarvan de koopovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet gepasseerd.

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 2017 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 (kastroomrisico'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	2017	2016
Bruto huren	9.474	9.337
Huurderving wegens leegstand	-36	-58
	9.438	9.279

Huren x 1.000 euro	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	8.633	8.496
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	399	399
Onroerende zaken niet-zijnde woningen DAEB	13	13
Onroerende zaken niet-zijnde woningen niet-DAEB	429	429
	9.474	9.337
Huurderving wegens leegstand	-36	-58
	9.438	9.279

9.2 Toerekening indirecte opbrengsten en kosten

Overige bedrijfsopbrengsten

Overige bedrijfsopbrengsten x 1.000 euro	2017	2016
VVE-beheer	19	23
Administratiekosten	42	43
Glasverzekering	18	17
Huismeester	14	15
Doorberekende kosten aan huurder	13	12
Doorberekende kosten WMO	6	7
Zonnepanelen	26	20
Rioolfonds	22	19
Diverse overige opbrengsten	126	32
	286	188

De bedrijfsopbrengsten zijn als volgt gealloceerd:

Allocatie overige bedrijfsopbrengsten x 1.000 euro	2017	2016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	208	110
Lasten onderhoudsactiviteiten	59	55
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	0	0
Opbrengst overige activiteiten	19	23
Kosten overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	0	0
	286	188

Personeelskosten

Personeelskosten x 1.000 euro	2017	2016
Lonen en salarissen	-858	-811
Sociale lasten	-121	-121
Pensioenlasten	-132	-131
	-1.111	-1.063

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 14,5 (2016: 14,3).

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 2017 116% (31-12-2016: 109%).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Allocatie personeelskosten		
x 1.000 euro	2017	2016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-857	-784
Lasten onderhoudsactiviteiten	-229	-244
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-1	-12
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-1	-3
Kosten overige activiteiten	-23	-20
Overige organisatiekosten	0	0
	-1.111	-1.063

Overige bedrijfslasten

Overige bedrijfslasten		
x 1.000 euro	2017	2016
Huisvestingskosten	-34	-33
Overige personeelskosten	-113	-161
Accountantskosten	-41	-51
Verhuurderheffing	-1.181	-1.066
Heffing saneringssteun	0	0
Bijdrageheffing AW	-8	-8
Kosten Raad van Toezicht	-42	-32
Zakelijke lasten	-390	-403
Algemene kosten	-477	-313
	-2.286	-2.067

De accountantskosten zijn als volgt te specificeren:

ACCOUNTANTSKOSTEN		
x 1.000 euro	2017	2016
Onderzoek van de jaarrekening	-41	-51
Andere controleopdrachten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	-41	-51



De overige bedrijfslasten zijn als volgt gealloceerd:

Allocatie overige bedrijfslasten		
x 1.000 euro	2017	2016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-551	-441
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.571	-1.469
Lasten onderhoudsactiviteiten	-147	-137
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-1	-7
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-1	-2
Kosten overige activiteiten	-15	-11
	-2.286	-2.067

De verhuurderheffing is conform de gewijzigde richtlijn van de aw toegerekend de Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. In de jaarrekening 2016 werd de verhuurderheffing toegerekend aan de Lasten verhuur en beheeractiviteiten. De vergelijkende cijfers 2016 zijn aangepast op basis van de toerekening 2017.

9.3 Belastingen

Belastingen		
x 1.000 euro	2017	2016
Te verrekenen belasting boekjaar	-1.462	-939
Te verrekenen belastingen vorige boekjaren	-1.977	-261
Mutatie latente belastingen	1.818	451
	-1.621	-749

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel

van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Vanaf 2014 maakt Wovesto gebruik van de mogelijkheid om af te waarderen op fiscale beginbalans van de woningen als gevolg van gedaalde WOZ-waarden.

In de jaarrekening 2016 is de te verrekenen belasting bepaald met gebruik van de fiscale voorziening onderhoud. Bij de definitieve aangifte is besloten deze voorziening te laten vrijvallen. Het belastbare bedrag volgens de jaarrekening 2016 bedroeg € 3.755.000, volgens de aangifte bedraagt deze € 11.663.000. De belasting volgens de jaarrekening 2012 was € 939.000, volgens de aangifte is dat € 2.916.000.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 26% (2016: 7%).

Er zijn definitieve aanslagen opgelegd t/m 2014.

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

Te verrekenen belasting boekjaar		
x 1.000 euro	2017	2016
Resultaat voor belasting volgens jaarrekening	5.627	10.690
Aanpassingen voor:		
Verkoop onroerende zaken	-95	-202
Afschrijvingen mat. vaste activa	-131	-197
Af-/terugwaardering woningen	3.186	2.553
Ov. waardeveranderingen MVA	207	3.175
Lasten onderhoud	-315	-2.061
Overige bedrijfslasten	123	110
Niet-gereal. Waardever.	-2.437	-9.789
Rentelasten	105	59
Latentie leningen	-153	-153
Fiscale reserves	-267	-429
Investeringsaftrek	-1	-1
Totaal van de mutaties	222	-6.935
Belastbaar bedrag	5.849	3.755

Het belastbare bedrag van € 5.849.000 wordt verrekend met verrekenbare verliezen uit het verleden. Het verrekenbaar verlies per balansdatum bedraagt € 8,5 miljoen en kan naar verwachting geheel worden verrekend met winsten in de komende jaren. De effectieve belastingdruk is 25% , zodat de belasting € 1.462.000 bedraagt.



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

10.1 Bestuurder

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over heel 2017 (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 2017 geen betaling gedaan op grond van artikel 4.2 WNT, zijnde niet-topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging de maximale WNT-bezoldiging ad € 181.000 te boven gaat.

De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017 in de bezoldigingsklasse B, zijnde € 95.000. In 2017 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	2017	2016
De heer L. Overmars:		
Periodiek betaalde beloning	111.456	111.456
Belastbare km vergoeding	1.325	1.499
Beloning betaalbaar op termijn	19.612	19.361
	132.393	132.316
Toepasselijk WNT-maximum	95.000	94.000
Overschrijding	37.393	38.316
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 2017 in de bezoldigingsklasse B, zijnde € 95.000. 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. Dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het toepasselijk bezoldigingsmaximum, zijnde € 95.000.

Alle beloningen van de toezichthouders vallen onder de toepasselijke WNT-norm. Het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 7.3 van de WNT is niet meer van toepassing.

Bezoldiging Raad van Commissarissen x 1 euro	2017	2016
De heer R. Braat:		
Functie	voorzitter RvC	voorzitter RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	10.975	8.460
Belastbare onkostenvergoedingen	32	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	11.007	8.460
Toepasselijk WNT-maximum	14.250	14.100
Overschrijding	0	0
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

x 1 euro	2017	2016
Mevrouw H. van den Heuvel:		
Functie	lid RvC	lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 8/6	1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	3.048	5.640
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	3.048	5.640
Toepasselijk WNT-maximum	4.169	9.400
Overschrijding	0	0
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

x 1 euro	2017	2016
De heer Drs. H. van de Ven:		
Functie	lid RvC	lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 25/11	1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	7.315	5.640
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	7.315	5.640
Toepasselijk WNT-maximum	8.576	9.400
Overschrijding	0	0
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

x 1 euro	2017	2016
Mevrouw Drs. E. Smulders:		
Functie	lid RvC	lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Periodiek betaalde beloning	7.315	5.640
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
	7.315	5.640
Toepasselijk WNT-maximum	9.500	9.400
Overschrijding	0	0
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

10.3 Gewezen topfunctionaris met fictieve dienstbetrekking

Na haar aftreden in de Raad van Commissarissen is mevrouw Van den Heuvel benoemd tot adviseur van de Raad van Commissarissen tot het einde van 2017. Voor gewezen topfunctionarissen met fictieve dienstbetrekking gelden geen bezoldigingsmaxima.

x 1 euro	2017
Mevrouw H. van den Heuvel:	
Functie	adviseur RvC
Duur dienstverband	9/6 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>	
Periodiek betaalde beloning	4.267
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloning betaalbaar op termijn	0
	4.267
Toepasselijk WNT-maximum	n.v.t.
Overschrijding	n.v.t.
Motivering indien overschrijding	n.v.t.

10.4 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 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 2017 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.



11 Overige gegevens

11.1 Segmentatie naar DAEB en niet-DAEB

Wovesto heeft gekozen voor een administratieve splitsing van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. De gesegmenteerde balansen per 1 januari 2018 zijn op de volgende pagina's opgenomen.

De balansen zijn gebaseerd op het splitsingsplan zoals goedgekeurd door de Aw. In overleg met en met goedkeuring van de Aw zijn op de beginbalansen enkele niet-materiële correcties aangebracht.

/// DAEB

Activa	
x 1.000 euro	1 januari 2018
Vaste activa	
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	
DAEB vastgoed in exploitatie	168.314
Onr. zaken verkocht onder voorw.	6.742
Vastgoed in ontw. voor eigen expl.	5.508
	180.564
<i>Materiële vaste activa</i>	
(On)roerende zaken t.d.v. de expl.	578
	578
<i>Financiële vaste activa</i>	
Latente belastingvorderingen	2.400
Interne lening	7.190
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	10.369
	19.959
Totaal vaste activa	201.101
Vlottende activa	
<i>Voorraden</i>	
Vastgoed bestemd voor verkoop	161
Onderhoudsmaterialen	15
	176
<i>Vorderingen</i>	
Huurdebiteuren	68
Overige vorderingen	6
Overlopende activa	231
	305
<i>Liquide middelen</i>	1.229
Totaal vlottende activa	1.710
Totaal	202.811

Passiva	
x 1.000 euro	1 januari 2018
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	78.498
Overige reserves	47.133
Resultaat boekjaar	2.361
	127.992
Voorzieningen	
Voorziening onrendabele investeringen	1.405
Voorz. latente belastingen	114
	1.519
Langlopende schulden	
Leningen kredietinstellingen	62.381
Terugkoopverplichting woningen vov	6.599
	68.980
Kortlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	1.682
Schulden aan leveranciers	818
Belastingen en premies soc. verz.	489
Overlopende passiva	1.331
	4.320
Totaal	202.811



/// Niet-DAEB

Activa	
x 1.000 euro	1 januari 2018
Vaste activa	
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.228
Onr. zaken verkocht onder voorw.	3.264
Vastgoed in ontw. voor eigen expl.	404
	20.896
<i>Materiële vaste activa</i>	
(On)roerende zaken t.d.v. de expl.	10
	10
<i>Financiële vaste activa</i>	
Latente belastingvorderingen	192
	192
Totaal vaste activa	21.098
Vlottende activa	
<i>Vorraden</i>	
Onderhoudsmaterialen	2
	2
<i>Vorderingen</i>	
Huurdebiteuren	1
Overige vorderingen	1
Overlopende activa	7
	9
<i>Liquide middelen</i>	35
Totaal vlottende activa	46
Totaal	21.144

Passiva	
x 1.000 euro	1 januari 2018
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	6.260
Overige reserves	2.464
Resultaat boekjaar	1.645
	10.369
Voorzieningen	
Voorz. latente belastingen	9
	9
Langlopende schulden	
Interne lening	7.190
Terugkoopverplichting woningen vov	3.200
Waarborgsommen	25
	10.415
Kortlopende schulden	
Schulden aan leveranciers	267
Belastingen en premies soc. verz.	39
Overlopende passiva	45
	351
Totaal	21.144

11.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.



11.3 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Wovesto is opgesteld door het bestuur van Woonmeij op 27 juni 2018.

De heer L. Overmars
Directeur- bestuurder

De heer M. Wonders
Directeur- bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Woonmeij.

De heer D. Hermes

De heer R. Braat

De heer W. Kelders

Mevrouw J. Moons

De heer H. Schellekens

De heer D. Lauwen



/// Colofon

Dit jaarverslag is een uitgave van Wovesto.

Op de website van Woonmeij kunt u het jaarverslag downloaden.

Samenstelling jaarverslag 2017

Management Team

Wovesto

Van Rijckevorsel van Kessellaan 1a

5491 GD Sint-Oedenrode

Woonmeij

Kerkendijk 55

5482 KG Schijndel

Postbus 19

5480 AA Schijndel

Telefoon (073) 544 06 06

E-Mail info@woonmeij.nl

Website www.woonmeij.nl

Woonmeij staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
(Brabant) onder nummer 16024073.