

WOONopMAAT Activiteitenplan 2017

Heemskerk, november 2016

Aad Leek
Jan van Kuijk
Guus van der Meijden
Nico van Zutphen
Cindy de Haan

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Doelstellingen, kwaliteit, opgaven en continuïteit.....	5
3	Toelichting Beheerbegroting.....	12
4.	Toelichting Onderhoudsbegroting.....	14
5.	Toelichting (Des)Investeringsbegroting	15
6.	Toelichting Liquiditeitsbegroting	24
7.	Toelichting Begroting Financiering en Beleggingen	25
8.	Toelichting Exploitatiebegroting	27

Bijlagen

Bijlage 1	Beheerbegroting 2017
Bijlage 2	Onderhoudsbegroting 2017
Bijlage 3	Lang cyclisch onderhoud 2017
Bijlage 4.a	(Des)Investeringsbegroting 2017
Bijlage 4.b	Planning projectontwikkeling 2017-2019
Bijlage 5	Winst- en Verliesrekening 2017
Bijlage 6	Verkoopprogramma 2017-2021
Bijlage 7	Woningoverzicht per 1 oktober 2016

1. INLEIDING

Voor u liggen het Activiteitenplan en de begrotingen van WOONopMAAT voor het kalenderjaar 2017.

De kaders voor het Activiteitenplan 2017 zijn ons Strategisch Beleidsplan 2014-2019, het Ondernemingsplan 2016-2019, de financiële meerjarenprognose, de Woningwet, de Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk en de prestatieafspraken die hierover met gemeenten voor 2017 zijn gemaakt. Ons Strategisch Beleidsplan is de richtlijn bij de keuzes die WOONopMAAT maakt bij de uitvoering van haar activiteiten. De Woningwet bepaalt welke activiteiten tot het domein van de corporatie behoren. Het ondernemingsplan beschrijft concreet en per jaar de stappen die worden gezet om de doelen uit het strategisch beleidsplan te realiseren. In de Woonvisie staat welke opgaven er zijn in ons werkgebied. Inhoudelijk kunnen we voor het Activiteitenplan 2017 met deze documenten goed uit de voeten. De belangrijkste thema's in de Woonvisie en ons Strategisch Beleidsplan sluiten goed op elkaar aan: betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen, wonen en zorg en duurzaamheid. In 2016 zijn de eerste stappen gezet naar een werkwijze om samen met alle betrokkenen niet alleen overeen te komen waar de belangrijkste opgaven liggen, maar ook door samen afspraken te maken over wie, wat en wanneer gaat doen. In 2017 moet zichtbaar worden dat deze manier van werken tot de gewenste resultaten leidt.

Voor wat betreft de gevolgen van de nieuwe woningwet hebben we in 2016 in ons huurbeleid maatregelen genomen om te voorkomen dat huurders met een laag inkomen minder kans en keus krijgen op de woningmarkt. Vooralsnog lijken deze maatregelen in 2016 te werken. In 2017 blijven we de ontwikkelingen binnen vraag en aanbod voor de sociale huursector monitoren.

Voor het verduurzamen van het woningbezit zijn de ambities en plannen voor 2017 opgeschroefd. Niet alleen met het plaatsen van zonnepanelen, maar ook door in combinatie met een renovatie de energieprestaties flink te verbeteren.

Het bezit van WOONopMAAT telt nu ruim 9.600 verhuureenheden (vhe's). Daarnaast doet WOONopMAAT het beheer en de administratie voor zo'n 45 Verenigingen van Eigenaars (VvE's).

WOONopMAAT bespreekt de voorgenomen activiteiten en prestaties met haar belanghouders en maakt afspraken met de organisaties waarmee zij samenwerkt bij het vervullen van haar maatschappelijke taak. Belangrijk en positief is de betrokkenheid van het Huurdersplatform bij het opstellen van de bijdrage van WOONopMAAT aan de maatschappelijke opgaven zoals die in de gemeentelijke Woonvisie zijn benoemd. Samen met de gemeenten en collega-corporatie Pré Wonen wordt hiermee vastgelegd hoe partijen samenwerken aan oplossingen voor de maatschappelijke vraagstukken in de IJmond. Deze prestatieafspraken kunt u vinden op www.woonopmaat.nl.

Naast de wettelijke verplichtingen voor samenwerking, is ook de noodzaak om goed samen te werken onverminderd groot. Nog steeds zijn er groepen bewoners die door allerlei veranderingen in ons sociale stelsel buiten de boot dreigen te vallen. In hun belang, en in het belang van medebewoners en ook de verhuurder, is samenwerking met andere maatschappelijke instanties van groot belang. WOONopMAAT zal zich actief inzetten om die samenwerking te bevorderen. Veel van de activiteiten die WOONopMAAT zich voorneemt duren langer dan één jaar. Het Activiteitenplan 2017 bestrijkt feitelijk een langere periode, net als de prestatieafspraken met de gemeenten. De begroting wordt vanwege wet- en regelgeving per kalenderjaar opgesteld.

Het Activiteitenplan is bedoeld als richtlijn voor het handelen van de medewerkers en als informatie voor iedereen die belang heeft bij de activiteiten van WOONopMAAT. Onze bestaande en toekomstige klanten komen daarbij op de eerste plaats. We hechten veel waarde aan inspraak van de klant op alle niveaus: de individuele bewoner, de

bewonerscommissies, de wijkteams, klantenpanels en het Huurdersplatform. In 2017 gaan we veel aandacht besteden aan de communicatie met onze klanten. Het communicatieplan dat eind 2016 is opgesteld zal daar leidend bij zijn. Belangrijk daarbij is enerzijds de informatiebehoefte van onze bewoners en anderzijds onze behoefte aan feedback van de bewoners en stakeholders over onze prestaties, producten en dienstverlening.

De toezichthouders, intern en extern, toetsen aan de hand van het Activiteitenplan 2017 de ambities van WOONopMAAT enerzijds aan interne beleidskaders en anderzijds aan regionale prestatieafspraken en wet- en regelgeving. Plannen en verslagen moeten aan voorwaarden en vormvoorschriften voldoen, waardoor het vaak omvangrijke stukken worden. Onze stakeholders en andere belangstellenden hebben meestal geen behoefte aan ingewikkelde, dikke documenten. Daarom streeft WOONopMAAT er naar om dit Activiteitenplan kort, bondig en begrijpelijk te maken. Het Activiteitenplan 2017 van WOONopMAAT is voor iedereen verkrijgbaar. U kunt het vinden op de website: www.woonopmaat.nl. Op verzoek sturen wij u een papieren exemplaar toe.

Suggesties, aanbevelingen, ideeën of vragen zijn van harte welkom! U kunt deze per e-mail sturen naar: post@woonopmaat.nl of op papier naar: WOONopMAAT, ter attentie van mevrouw Cindy de Haan, bestuurssecretaris WOONopMAAT, Postbus 20, 1960 AA HEEMSKERK.

Aad Leek,
Directeur-bestuurder

2. DOELSTELLINGEN, KWALITEIT, OPGAVEN EN CONTINUÏTEIT

"We zijn op stoom geraakt, de druk staat op de ketel en in 2017 gaan we vol gas aan de slag"

De gevolgen van de nieuwe Woningwet zullen we ook in 2017 aan den lijve ondervinden, vooral als het gaat om het verwerken en uitvoeren van alle administratieve verplichtingen en verantwoordingen. In 2016 hebben we ons hier weliswaar degelijk op voorbereid, maar de omvang van deze verplichtingen is aanzienlijk en het voldoen hieraan is zeker niet vrijblijvend. Maar dat is voor ons geen beperking om in 2017 ook flink aan de weg te timmeren als het gaat om de uitvoering van onze maatschappelijke taak: betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, wonen met zorg op maat, werken aan verduurzaming en energiebesparing, het vernieuwen en verbeteren van onze woningvoorraad en het op peil houden van de kwaliteit van onze dienstverlening.

In 2016 zijn we op veel onderdelen flink op stoom geraakt met onze voorbereidingen en in 2017 moet die trein in de IJmond zo gaan rijden, dat de NS daar een voorbeeld aan kan nemen.

De opgaven zijn duidelijk beschreven, de ambities fors en de noodzaak om aan de slag te gaan groot. We zullen flink gas moeten geven om aan het eind van het jaar te kunnen vaststellen dat we alles hebben gedaan wat we ons hebben voorgenomen. Natuurlijk doen we dat bij voorkeur door goed samen te werken met andere partijen, zoals onze bewoners, andere maatschappelijke instellingen en de gemeenten. Maar WOONopMAAT heeft de verantwoordelijkheid om haar aandeel te leveren en dat zal het nodige vragen van alle betrokkenen, van de Raad van Commissarissen, bestuur en management tot onze medewerkers. De kwaliteit van de organisatie, de betrokkenheid en deskundigheid van onze medewerkers, de slagvaardigheid van het bestuur en het management en gedegen toezicht door de Raad van Commissarissen zijn hiervoor belangrijke voorwaarden. Dat betekent dat in 2017 hier ook aandacht voor zal zijn.

Hieronder beschrijven we de belangrijkste activiteiten voor 2017 en, waar dat aan de orde is, de relatie met de prestatieafspraken.

2.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Op 1 januari 2016 is de passendheidstoets ingevoerd. Deze maatregel houdt in dat we minstens 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag 'passend' (lees betaalbaar) toewijzen. Een huurwoning wordt voor deze doelgroep als passend gezien als de huurprijs niet hoger is dan een vastgesteld normbedrag (afhankelijk van leeftijd en samenstelling van dat huishouden).

Dankzij aanpassing van ons huur- en verkoopbeleid in 2016 hebben we er voor gezorgd dat enerzijds de betaalbaarheid van vrijgekomen huurwoningen aanmerkelijk is verbeterd, terwijl daarnaast de beschikbaarheid voor huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag voldoende op niveau is gebleven.

In 2017 werken we, mede in het kader van de prestatieafspraken, met gemeenten en corporaties mee aan de ontwikkeling van een - regionale - huisvestingsmonitor. Hiermee wordt de gewenste omvang en samenstelling van de voorraad sociale huurwoningen (de kernvoorraad) alsmede de beschikbaarheid en toegankelijkheid voor verschillende doelgroepen in beeld gebracht. Naar verwachting biedt een dergelijk instrument ook voldoende aanknopingspunten om ons nieuwe huurbeleid in 2017 te evalueren.

Wij gebruiken al sinds jaren het optiemodel voor de woonruimteverdeling. Woningzoekenden nemen een optie op een woningtype naar hun keuze en worden vervolgens door ons benaderd als zij aan de beurt zijn voor een vrijgekomen woning. Een analyse van ons optiebestand laat zien dat ruim 30% van de optiehouders één of meerdere opties heeft die financieel niet passend ('geschikt') zijn, daar het huishoudinkomen te hoog of te laag is in relatie tot de huurprijs. Voor een deel is dat goed te verklaren, het betreft dan woningzoekenden die een verandering in inkomen

en/of huishoudsamenstelling verwachten en vooruitlopend daarop opties hebben genomen. Niet uitgesloten kan echter worden dat er woningzoekenden zijn die door het 'woud' aan toewijzingsregels niet goed meer kunnen overzien wat voor hen, ook op termijn, passende opties zijn. Dat betekent dat er mogelijk woningzoekenden zijn die jaren in de verkeerde wachtrij staan en dat is niet de bedoeling. Reden waarom we in 2017 – indien nodig – in overleg met onze optiehouders willen inzetten op het verlagen van het aandeel 'niet passende opties'.

In het verlengde hiervan speelt het vraagstuk van de weigeringsgraad. Daarmee wordt bedoeld dat we gemiddeld zo'n tien kandidaten voor een vrijgekomen huurwoning benaderen alvorens we iemand vinden die de woning wil huren. Vanuit het besef dat elk woonruimteverdeelsysteem een zekere weigeringsgraad met zich meebrengt, willen we in 2017 onderzoeken wat de achterliggende oorzaken zijn van de weigeringen en op welke wijze we deze kunnen verminderen. De ambitie is om de weigeringsgraad met 20% te verlagen.

2.1.1 De jaarlijkse huurverhoging.

Al sinds enige jaren hanteren we bij huurverhogingen voor de sociale huurwoningen de huursombenadering, waarbij de verhouding tussen prijs en kwaliteit bepaalt of er wel of geen huurverhoging wordt doorgevoerd. Zoals ook aangegeven in ons ondernemingsplan streven we voor de langere termijn ernaar om de netto huren gemiddeld rond de 70 procent van de maximaal redelijke huur te krijgen.

In 2016 hebben we de huurverhoging voor het eerst niet vastgesteld op een percentage van de huur maar op een bedrag van € 5,-. Daarmee voorkomen we dat huurders die een relatief hogere huurprijs betalen, verhoudingsgewijs nog meer huur gaan betalen. Daarnaast hebben we, eveneens afhankelijk van de verhouding tussen de huur die zittende huurders betalen en de maximale huur, in een aantal gevallen de huurprijs gelijk gehouden dan wel verlaagd met € 5,-. De bedoeling is om de eventuele huurverhogingen en verlagingen de komende jaren op een vergelijkbare wijze en in nominale bedragen te blijven doen.

U mag van ons ook in 2017 verwachten dat wij op een genuanceerde wijze blijven kiezen voor een gematigde huurverhoging.

2.1.2 Het toewijzingsbeleid in 2017

Wij geven prioriteit aan het huisvesten van *'mensen die om financiële, maatschappelijke of gezondheidsredenen minder makkelijk in de eigen huisvestingsbehoeften kunnen voorzien'*. Daarbij onderscheiden wij de volgende doelgroepen:

1. De primaire en secundaire doelgroep, huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (de huidige grens voor het corporatiedomein). Woningen met een huurprijs tot € 628 worden bij voorrang toegewezen aan deze huishoudens.
2. Huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739 en € 43.786 kunnen bij WOONopMAAT terecht voor woningen met een huurprijs hoger dan € 628, voor zover de wettelijke bepalingen dat mogelijk maken (zie hieronder).
3. Huishoudens met een inkomen boven € 43.786 zijn eveneens welkom, maar voor de vrije sector huurwoningen of anders voor koopwoningen.

Betaalbare eengezinswoningen wijzen we bij voorrang toe aan huishoudens van twee of meer personen.

Vanaf 1 juli 2015 biedt de minister aan middengroepen tijdelijk (voor vijf jaar) extra toegang tot de sociale huursector. Het gaat om de volgende toewijzingsregels:

- Minstens 80% van de sociale huurwoningen tot € 711 moet worden toegewezen aan inkomens tot € 35.739.
- Maximaal 10% mag worden toegewezen aan inkomens tussen € 35.739 en € 39.874.
- Maximaal 10% mag worden toegewezen aan inkomens boven de € 39.874.

2.2 Wonen en Zorg

Wonen en zorg komt als kernthema nadrukkelijk aan de orde in de prestatieafspraken. Ook in 2017 blijft WOONopMAAT betaalbaar en passend wonen aanbieden voor bewoners met een zorgbehoefte, senioren en woningzoekenden met een lichamelijke beperking. De doorstroming naar voor deze doelgroepen geschikte woningen wordt bij WOONopMAAT gestimuleerd door woningzoekenden:

- met een inkomen hoger dan € 43.786 een woning onder € 711 aan te bieden binnen de 10% ruimte van de 80%-10%-10%-regeling als er voor hen geen alternatief is;
- met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning boven de aftoppingsgrenzen (tot € 587 en € 628) aan te bieden binnen de ruimte van de 5% vrije toewijzingsruimte (95%-regeling). De 5%-ruimte wordt echter eveneens benut om grote gezinnen te kunnen huisvesten in grote woningen;
- bij herstructurering of renovatie met voorrang te laten verhuizen binnen de ruimte van de Huisvestigingsverordening (25%-regeling).

In 2017 blijven we ons onverminderd in, samenwerking met betrokken partijen, inzetten voor het:

- in stand houden van zorgcomplexen en (zorg)voorzieningen in combinatie met ontmoetingsplekken. Met de VIVA Zorggroep zullen we in 2017 voor de locatie Westerheem een plan opstellen waarbinnen vraag en aanbod ook voor de langere termijn goed op elkaar aansluiten.
- huisvesten van doelgroepen die begeleiding behoeven bij het zelfstandig wonen (bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke of psychische beperking) of begeleiding en ondersteuning nodig hebben bij de integratie in de maatschappij (statushouders).

In 2016 is met gemeenten, VIVA Zorggroep en de huurdersorganisaties gewerkt aan de voorbereiding van een informatiepunt (loket) wonen en zorg in Grijswijzerverband. WOONopMAAT streeft er naar een dergelijk informatiepunt, waar burgers met vragen op het gebied van voorzieningen, wonen en zorg adequaat terecht kunnen, in 2017 te implementeren.

2.3 Duurzaamheid

De opgaven voor WOONopMAAT op het gebied van duurzaamheid zijn omvangrijk. In de bestaande voorraad zijn diverse complexen die slecht scoren voor wat betreft duurzaamheid en isolatie. Bij renovatie of groot onderhoud is het verbeteren van de energieprestatie van de woningen een belangrijke doelstelling om de woonlasten van de huurders te verlagen.

In 2016 hebben er twee scenariostudies plaatsgevonden voor groot onderhoud voor de 192 appartementen aan de Debora Bakelaan en voor 444 eengezinswoningen in de Componistenbuurt. Voor de eengezinswoningen heeft WOONopMAAT een goed concept ontwikkeld dat toepasbaar is op toekomstige renovatiecomplexen, waarbij een efficiëntere voorbereiding zal worden toegepast. Het renovatieconcept voor de Debora Bakelaan is niet haalbaar gebleken.

Bij het vernieuwen van bestaande woningen wordt het 'trias-energetica' principe gehanteerd:

1. Beperk zoveel mogelijk de energievraag.
2. Gebruik zoveel mogelijk duurzame energie.
3. Indien nodig, gebruik fossiele brandstoffen zo efficiënt en schoon mogelijk.

Bovenstaande betekent dat WOONopMAAT in dit geval de schil van de eengezinswoningen (gevels, vloer en dak) isoleert en kierdicht maakt. Hierdoor gaan de woningen weer 50 jaar mee. Bij de investering op het gebied van installaties wordt vooral gekeken naar het gebruiksgemak en de investering (TCO) over de levensduur van een complex. Hier wordt per complex het meest passende systeem toegepast. Hier zal WOONopMAAT in 2017 mee verder gaan.

Besluiten om (verdergaande) duurzaamheidsmaatregelen te nemen, zijn, naast maatschappelijke verantwoordelijkheid, vooral gebaseerd op economische haalbaarheid en beheeraspecten.

2.3.1 Nieuwbouw

Al onze nieuwbouw voldoet minimaal aan het Bouwbesluit (minstens EPC 0,4) en waar mogelijk doen we extra dingen om onze woningen energiezuinig te maken. Ook in 2017 blijven we de wetgeving volgen. Met de gemeente Beverwijk zijn we in gesprek om op een (kleine) locatie met energiezuinig bouwen te kunnen experimenteren.

2.3.2 Bestaande bouw

Voor bestaande bouw geldt andere regelgeving. Hier wordt de Energie-Index (EI) gehanteerd. Per 1 juli 2015 is er een nieuwe meetmethode ingevoerd. In 2017 wordt duidelijk welk effect de nieuwe regels op ons bezit hebben. Het streven van WOONopMAAT is gericht op een gemiddelde Energie-Index van 1,4. Waar WOONopMAAT grootschalig onderhoud of renovaties uitvoert, wordt gestreefd naar een Energie-Index van 1,2.

2.4 Vernieuwen en verbeteren woningvoorraad

WOONopMAAT werkt constant aan het vernieuwen en verbeteren van de woningvoorraad. Hierbij is het verbeteren van het woongenot en de energetische prestatie van de woning het belangrijkste uitgangspunt. Per complex of woningtype bepalen we de toekomst waarde en de mogelijkheden voor renovatie. Ook bouwen we nieuwe woningen.

2.4.1 Nieuwbouw/herstructureringen

De nieuwbouw projecten waar we aan werken in 2017 zijn:

- Het Slotakkoord (8+43) woningen in de Broekpolder in Beverwijk. Naar verwachting zullen we starten met de bouw van de 43 woningen in het najaar van 2017. Met de bouw van de acht woningen zijn we in 2016 gestart.
- De Kingsford Smithstraat (circa 40) woningen, Beverwijk. De verwachte start van de bouw is begin 2018. 2017 zal in het teken staan van de planvorming en voorbereiding.
- De Grote Houtweg (circa 40) woningen, Beverwijk. De verwachte start van de bouw is begin 2018. 2017 zal in het teken staan van de planvorming en voorbereiding.
- In 2016 hebben we de bouw van de Wijkerbaan afgerond. Begin 2017 begint de gemeente met het woonrijp maken. In 2017 zullen de werkzaamheden bestaan uit nazorg voor dit project.
- Het laatste project van de Tweede Tranche Herstructurering is de Simon van Haerlemstraat. In 2016 hadden we wat tegenslag met het verkrijgen van een sloopvergunning, maar de sloop van de 96 woningen zal in 2017 starten waarna de GEM bouwrijp zal maken. De start van de bouw van de koopwoningen ligt in handen van de ontwikkelaar.
- Aan de Coornhertstraat (voorheen onderdeel van de Tweede Tranche Herstructurering) te Heemskerk zullen we starten met de bouw van 19 eengezinswoningen.
- In 2016 besloten we 192 woningen aan de Debora Bakelaan te slopen. In 2017 zal er een nieuw plan worden ontwikkeld dat uitgaat van nieuwbouw van ongeveer evenveel appartementen en het verbeteren van de openbare ruimte en de entree van Heemskerk. Voor dat laatste is vooral de gemeente Heemskerk aan zet.

2.4.2 Renovatie

WOONopMAAT heeft ook een grote renovatie opgave. Vooralsnog concerteert deze zich vooral op verouderde eengezinswoningen.

Onderstaande renovatieprojecten zullen in 2017 plaatsvinden:

- We zijn in 2016 gestart met de uitvoering van de renovatie van 444 woningen in de Muziekbuurten te Heemskerk. De uitvoering hiervan zal heel 2017 en een deel van 2018 in beslag nemen.
- In 2016 zijn we gestart met de voorbereidingen van de renovatie van 127 eengezinswoningen in Heemskerk en Beverwijk. Deze zijn verdeeld over vier complexen. De uitvoering zal starten na de zomer van 2017.

2.4.3 Start van planvorming

Naast de concrete projecten zullen we aan een aantal complexen of buurten tijd besteden voor de eerste fase van het planvorming, het initiatief. Het betreft hier:

- Complex Diepenbrockstraat: dit complex staat op erfpacht en nadert zijn theoretische einde levensduur. Dit complex is in 2016 gebruikt voor een proeftaxatie die is uitgevoerd samen met de gemeente Heemskerk. Afhankelijk van de afspraken van de gemeente zullen we het plan verder voorbereiden. In 2017 zullen we in ieder geval een ruimtelijke verkenning maken.
- Eind 2017 starten we met de voorbereiding van de renovatie van de volgende circa 420 eengezinswoningen.
- Als laatste gaan we in 2017 alvast aan de slag met de wijk Oosterwijk in Heemskerk en Beverwijk, waar in totaal 618 woningen staan. Het is de planning om deze woningen de komende jaren te herstructureren of te renoveren. De planvorming zullen we eind 2017 alvast starten. De uitvoering is beoogd te starten in 2020 en verder.
- In het complex aan de Elink Sterckstraat en de Berghuisstraat te Beverwijk bevinden zich ééngezinswoningen, duplex woningen en boven-en benedenwoningen. De eerste twee benoemde types vallen binnen de renovatieplannen van de 127 eengezinswoningen. Voor de boven- en beneden woningen wordt in 2017 een aparte strategie ontwikkeld.

2.5 Financiële continuïteit

WOONopMAAT is als organisatie gewend om te sturen op kasstromen. We houden de uitgaven binnen onze normen, zodat we een deel van de reguliere exploitatie beschikbaar houden voor het aflossen van onze leningen en voor het doen van investeringen. Elk jaar maken we een meerjarenprognose voor vijf jaar. Deze prognose wordt gedeeld met onze belanghouders. Uit de prognose voor de periode 2017-2021 blijkt dat WOONopMAAT, rekening houdend met de nu bekende informatie, in staat is om aan haar maatschappelijke opgaven te voldoen.

2.5.1 Marktwaarde

In het Activiteitenplan over 2017 wordt de Winst- en Verliesrekening op marktwaarde getoond. Dit is een gevolg van de Woningwet. Aan de scheiding van het woningbezit naar DAEB (sociale huur) en niet-DAEB (vrije sector huur) is in 2016 vorm gegeven. We moeten er voor zorgen dat deze verdeling eind 2016 helder is. Het verzoek tot administratieve scheiding moet eveneens per eind 2016 bij het ministerie van Binnenlandse Zaken zijn ingeleverd.

2.6 Bedrijfsvoering

De bedrijfsvoering wordt in 2017 voor een belangrijk deel bepaald door de verdere uitwerking van wet- en regelgeving. De Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting stellen eisen aan een uitgebreidere verantwoordingsverplichting, meer overleg met het Huurdersplatform en ook aan het juridische kader (statuten en reglementen). In 2017 zal binnen de organisatie nadruk worden gelegd op de rapportages rondom het naleven van wet- en regelgeving, compliance, en het verstevigen van de controlfunctie.

2.6.1 Samenwerking

In het Strategisch Beleidsplan 2014-2019 is nadrukkelijk de behoefte uitgesproken tot een vergaande samenwerking om onze maatschappelijke taak goed te vervullen. Voor dagelijks onderhoud en renovaties lopen al projecten met ketensamenwerking. Onderzocht wordt of ook voor het planmatig onderhoud een vorm van ketensamenwerking kan worden uitgerold.

2.6.2 Informatisering en automatisering

In 2017 wordt de nieuwe website gelanceerd. Dit na het implementeren van het nieuwe woningbeheersysteem. Daarnaast gaan we in 2017 ons informatiseringsbeleid herijken.

2.6.3 Audit

In 2017 wordt zowel een audit gedaan op het proces van het aangaan van verplichtingen met het uitgangspunt de ISO 19011-norm als op het beheergebied intern beheer. Bij het

beheergebied intern beheer ligt de nadruk op de autorisaties binnen onze automatisering en op het proces rondom back up en recovery.

2.6.4 *Communicatiebeleid*

Communicatie gaat via diverse kanalen. Het komende jaar worden de communicatiestrategie en de doelstellingen geëvalueerd in een onderzoek. Daaraan voorafgaand wordt de informatiebehoefte van onze bewoners en stakeholders geïnventariseerd en wordt bekeken welk kanaal en welke frequentie daarop aansluiten.

2.7 **Organisatie**

In 2015 is WOONopMAAT gevisiteerd en verscheen een rapport met een aantal aanbevelingen. Voor WOONopMAAT is het vanzelfsprekend om daar iets concreets mee te doen. Visitatie is voor ons niet alleen verantwoord, maar zeker ook leren en verbeteren. Daarom zullen we de uitkomsten van deze visitatie ook serieus nemen en verbeteringen nastreven. In 2017 zullen we aandacht besteden aan een drietal aanbevelingen:

1. *WOONopMAAT beschikt over een fors weerstandsvermogen. Dit vraagt om een strategische uitwerking van de toekomstige inzet van de financiële middelen.*

WOONopMAAT onderneemt veel en maakt met enige regelmaat keuzes voor de inzet van de financiële middelen. Goede voorbeelden zijn het verlagen van streefhuren, renovaties en nieuwbouw en extra investeringen in het verduurzamen van het woningbezit. Een strategische uitwerking moet bijdragen aan een zorgvuldige afwegingen tussen de verschillende investeringsgebieden en het minder fragmentarisch maken van investeringsbeslissingen.

2. *Gezien de nadruk op het realiseren van een efficiënte bedrijfsvoering en het lean en mean organiseren van de bedrijfsprocessen, is de werkdruk bij de medewerkers een belangrijk aandachtspunt.*

De afgelopen jaren is WOONopMAAT strak en efficiënt bestuurd. Dat heeft niet alleen geleid tot goede bedrijfsprestaties, maar hierdoor is in de personele bezetting relatief weinig vlees op de botten. In combinatie met de omstandigheid dat er steeds meer van de organisatie en haar medewerkers wordt gevraagd, is de omvang van de personele bezetting in relatie tot de werkdruk voor 2017 een aandachtspunt. Die omstandigheid heeft niet alleen te maken met de steeds meer uitdijende overregulering vanuit de overheid, maar ook door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen waardoor meer niet zelfredzame bewoners aan hun lot worden overgelaten. Als verhuurder wordt WOONopMAAT op diverse manieren met de gevolgen daarvan geconfronteerd en een adequate aanpak van de hierdoor ontstane problematiek is niet alleen een groot maatschappelijke belang, maar kost ook veel tijd en energie. Het is daarom goed om periodiek stil te staan bij de vraag of er voldoende capaciteit beschikbaar is om de taken naar behoren te kunnen uitvoeren.

3. *Bij het nemen en goedkeuren van investeringsbeslissingen door de bestuurder en de RvC is het raadzaam om een toetsingskader vast te stellen en te hanteren.*

De kapitaalsintensieve en ook soms complexe bedrijfsvoering van een woningcorporatie is goed zichtbaar bij de aard en omvang van de investeringsbeslissingen. Een vooraf opgesteld en helder toetsingskader kan voor de RvC behulpzaam zijn bij het beoordelen van bestuursbesluiten over vooral de grote investeringen.

2.7.1 *Strategische personeelsplanning*

In het Strategisch Beleidsplan 2014-2019 is de opzet van een strategische personeelsplanning aangekondigd. De doelstelling van deze planning is om voor de komende vijf jaar, bij voorkeur met de bestaande medewerkers, een adequate bezetting te bereiken. De planning kent vier stappen:

1. inventarisatie ontwikkelingen gebaseerd op het Strategisch Beleidsplan aangevuld met overige interne en externe ontwikkelingen;
2. analyse van toekomstig gewenst personeel (kennis, vaardigheden en competenties);
3. analyse van het huidige personeelsbestand en het benoemen van de verschillen;
4. het benoemen van de speerpunten en oplossingen.

In 2016 hebben we onder begeleiding van Hanneke Moonen een viertal workshops gehad rondom de materie van Strategische personeelsplanning. In een afsluitdocument is

aangegeven welke thema's de komende jaren de aandacht verdienen. Voor 2017 hebben we de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Eind 2016 is vastgesteld bij welke functies andere of aanvullende kwaliteiten van de medewerkers worden gevraagd om beter te kunnen aansluiten op toekomstige taken en werkzaamheden. In 2017 gaan we heel specifiek voor de medewerkers in deze functies een Persoonlijk OntwikkelingsPlan (POP) opstellen waarin de gewenste ontwikkeling staat beschreven en gepland.
2. Voor een groter deel van de organisatie worden persoonlijke ontwikkelplannen opgesteld met als doel de medewerkers gemotiveerd te houden om zich verder te ontwikkelen.
3. Een meer algemeen speerpunt is om de medewerkers van WOONopMAAT de ruimte te geven om zelf meer verantwoordelijkheid te durven en kunnen nemen voor de eigen werkzaamheden. In paragraaf 2.7.3, risicomanagement, is opgenomen hoe we onze medewerkers hierin willen faciliteren.
4. Om de samenwerking tussen de afdelingen te bevorderen willen we op kleine schaal aan de slag gaan met een vorm van jobrotation, waarmee medewerkers meer inzicht en begrip voor elkaars werk zullen krijgen.

2.7.2 Medewerkerstevredenheidsonderzoek

In 2015 is er onderzoek gedaan naar de tevredenheid onder de werknemers. Het rapport bevat een aantal aanbevelingen waarvoor een plan van aanpak is opgesteld. Dit plan is in 2016 uitgevoerd in de vorm van twee pilots. In het vierde kwartaal van 2016 worden de pilots geëvalueerd. Daarna zullen we besluiten of en hoe er in 2017 een vervolg aan wordt gegeven.

2.7.3 Risicomanagement

Eén van de voorwaarden om medewerkers van WOONopMAAT bewust met hun verantwoordelijkheden om te laten gaan, is naar onze mening de implementatie van een risicoraamwerk. Samen met de collega's zullen we keuzes, (on)zekerheden, bedreigingen en kansen in kaart brengen, zodat we van elkaar weten hoe de 'onderbouwing' van beslissingen eruit ziet. Het geheel van deze beheersingsmaatregelen zal de basis zijn voor een herijkte notitie rondom risicomanagement.

3 TOELICHTING BEHEERBEGROTING

3.1 Algemeen

De beheerbegroting van WOONopMAAT is volgens dezelfde methodiek opgezet als voorgaande jaren. Om de geprognosticeerde cijfers voor 2017 goed te kunnen vergelijken met eerdere jaren, is niet alleen de begroting, maar ook de prognose van de realisatie in 2016 opgenomen. Een volledige specificatie van de beheerbegroting treft u aan als bijlage 1 van dit activiteitenplan.

3.2 Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn onderverdeeld in twaalf kostensoorten. Bij benadering komen de begrote bedrijfslasten voor 2017 in totaal op € 7.078.000. Per kostensoort ziet de begroting er als volgt uit:

Omschrijving	Begroting 2016	Prognose 2016	Begroting 2017
Afschrijvingen	301.000	260.000	264.000
Salarissen (inclusief sociale lasten)	4.655.000	4.602.000	4.624.000
Inleenkrachten	45.000	80.000	64.000
Overige personeelskosten	398.000	406.000	423.000
Huisvestingskosten	457.000	458.000	460.000
Automatisering en telecommunicatie	362.000	375.000	377.000
Toezicht en representatie	162.000	192.000	185.000
Bewonersparticipatie	80.000	80.000	79.000
Bewonersblad	33.000	33.000	33.000
Bewonersbeloning	157.000	182.000	182.000
Advieskosten	150.000	150.000	150.000
Overige algemene kosten	<u>247.000</u>	<u>244.000</u>	<u>237.000</u>
Totaal bedrijfslasten	7.047.000	7.062.000	7.078.000

Bijzonderheden bedrijfslasten

Ten opzichte van de begroting 2016 is de begroting 2017 voor de bedrijfslasten met € 31.000 gestegen. De belangrijkste redenen zijn de volgende:

- De afschrijvingen zijn in totaal met € 37.000 afgenomen. De afname wordt vooral veroorzaakt door de volledige afschrijving van enkele activa die (nog) niet zijn/worden vervangen.
- De grootste kostenpost in de beheerbegroting zijn de salarissen inclusief sociale lasten. Deze bedragen zo'n 65% van de totale bedrijfslasten. In vergelijking met de begroting van 2016 zijn de kosten gedaald met € 31.000. De reden ligt vooral in de daling van de sociale lasten. In 2016 en 2017 zullen naar verwachting diverse personele mutaties plaatsvinden. Naar verwachting blijft het totaalsalaris op het niveau van 2016.
- De kosten voor inleenkrachten stijgen in totaal met € 19.000. Naar verwachting zullen meer krachten worden ingehuurd voor ondersteunende werkzaamheden, o.a. in verband met de woningwet.
- De overige personeelskosten stijgen in totaal met € 25.000. De stijging vindt voornamelijk plaats omdat in 2017 opleidingen gevolgd gaan worden in het kader van SPP (€ 11.000). De overige kosten stijgen in totaal met € 14.000. Dit onder meer door de werkkostenregeling.
- De kosten voor automatisering en telecommunicatie zijn gestegen met € 15.000. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de uitbreiding van de functionaliteiten in het primaire systeem.
- De kosten voor toezicht en representatie zijn met € 23.000 gestegen. Voor 2017 wordt rekening gehouden met € 18.000 hogere accountantskosten wegens de aangescherpte wet- en regelgeving. Daarnaast is de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering met € 5.000 opgehoogd door een aanpassing van het verzekerde bedrag.

- De uitgaven aan bewonersbeloningen zijn met € 25.000 gestegen. Door de implementatie van Tobias AX is inmiddels het klantenbestand grotendeels op automatische incasso overgegaan.

3.3 *Bedrijfsopbrengsten*

Naast bedrijfslasten zijn er ook opbrengsten. De bedrijfsopbrengsten zijn onderverdeeld in acht soorten. In totaal worden de bedrijfsopbrengsten voor 2017 begroot op € 939.000. Per opbrengstesoort ziet de begroting er als volgt uit:

Omschrijving	Begroting 2016	Prognose 2016	Begroting 2017
Doorberekende onderhoudsuitgaven	277.000	277.000	220.000
Vergoedingen voor VVE Beheer	325.000	264.000	253.000
Vergoeding voor Onderhoud VVE's	48.000	48.000	42.000
Doorberekende projectuitgaven	333.000	333.000	283.000
Opbrengsten bedrijfsrestaurant	12.000	12.000	10.000
Vergoedingen nieuwe verhuur	17.000	14.000	16.000
Vergoeding administratie servicekosten	84.000	84.000	77.000
Vergoedingen optiemodel Markt	<u>38.000</u>	<u>58.000</u>	<u>38.000</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.134.000	1.090.000	939.000

Bijzonderheden bedrijfsopbrengsten

Ten opzichte van de begroting 2016 is de begroting 2017 voor de bedrijfsopbrengsten € 195.000 lager. De voornaamste redenen zijn:

- De doorbelasting voor de inzet van de complexbeheerders en de tuinman is aangepast naar het niveau van de werkelijke doorbelasting in de afgelopen jaren. De lagere vergoeding bedraagt € 57.000.
- De vergoeding voor VVE Beheer is lager, omdat we concurrerendere tarieven hanteren en enkele VVE's wegens de woningwet niet meer in beheer mogen hebben. Daarnaast is in 2016 abusievelijk de omzetbelasting bij de begroting genomen. De lagere vergoeding bedraagt € 72.000.
- De doorberekende projectuitgaven zijn € 50.000 lager begroot dan vorig jaar. De opbrengsten zijn gebaseerd op de verwachte inzet bij nieuwbouw en renovatieprojecten.
- Het restant van de lagere opbrengsten bedraagt € 16.000. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een lagere vergoeding voor toezicht bij uitgevoerd onderhoud in VVE's en een lagere doorbelasting van administratiekosten servicekosten.

4. TOELICHTING ONDERHOUDSBEGROTING

4.1 Algemeen

We onderhouden ons bezit op een verantwoorde manier om het woongenot voor onze huurders te borgen. Veiligheid staat hierbij voorop. Het goed onderhouden draagt ook bij aan het waardebehoud van ons vastgoed.

4.2 Onderhoudsbegroting 2017: verdeling naar soort onderhoud

Het onderhoud dat ten laste komt van de eigenaar is te onderscheiden in een aantal soorten onderhoud:

- Er kan altijd iets kapot gaan. Voor deze reparatieverzoeken hebben we een budget **klachten onderhoud**.
- Als een huurder is verhuisd, verrichten we **mutatie onderhoud** (inclusief asbestverwijdering) aan de binnenzijde van de woning, om de gewenste (woon)kwaliteit te krijgen.
- We hebben contracten met onderhoudsaannemers, bijvoorbeeld voor het onderhoud aan de cv-ketels en liften. We noemen dit **kort cyclisch onderhoud**.
- Aan de buitenzijde van de complexen voeren we **lang cyclisch onderhoud** uit, bijvoorbeeld het schilderwerk.
- We voeren ook **onderhoudsinvesteringen** uit:
 - mutatiepakketten, bijvoorbeeld een nieuwe badkamer;
 - groot onderhoud, bijvoorbeeld het vervangen van een dak.
- Het **Serviceonderhoud**, onder andere het schoonmaken van de algemene ruimten, is voor rekening van de huurders.

In onderstaand overzicht zijn de begrote bedragen per onderhoudssoort opgenomen.

Eigenaar	Klachten onderhoud	Mutatie onderhoud	Kort cyclisch onderhoud	Lang cyclisch onderhoud	Mutatie- pakketten	Service onderhoud
VvE	0	0	353.000	3.018.000	0	326.000
WOONopMAAT	2.368.000	735.000	1.173.000	4.470.000	2.459.000	655.000
Subtotaal	2.368.000	735.000	1.526.000	7.488.000	2.459.000	981.000
				totaal		15.557.000

WOONopMAAT hanteert een percentage (22%) van de huuropbrengst als maximum budget voor de onderhoudsuitgaven. De toetsing vindt plaats in relatie tot de onderhoudsuitgaven die ten laste komen van de reguliere exploitatie, te weten het klachtenonderhoud, het mutatieonderhoud en de mutatiepakketten, het kort cyclisch onderhoud en het lang cyclisch onderhoud. In 2017 zijn de onderhoudskosten voor WOONopMAAT, inclusief onze woningen in de VvE's, € 12.481.000 oftewel 21% van de huuropbrengst.

Investeren in ons bezit om het in de toekomst langer door te kunnen exploiteren, doen we via eenmalige onderhoudsinvesteringen en groot onderhoud (renovaties). In hoofdstuk 5 worden deze budgetten nader toegelicht.

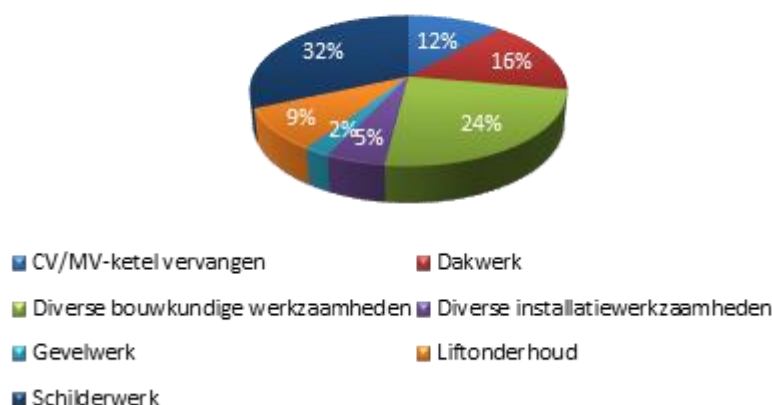
4.3 Aandeel in de begroting lang cyclisch onderhoud

De toekomstige onderhoudsuitgaven baseren we op theoretische levensduren. In de praktijk wordt echter op basis van de onderhoudstoestand vervangen of onderhoud uitgevoerd. Afhankelijk van de resterende levensduur bepalen we de omvang van de onderhoudsmaatregelen. Door het clusteren van de onderhoudswerkzaamheden drukken we de kosten verder omlaag. In onderstaand overzicht zijn de begrote bedragen per onderhoudsmaatregel opgenomen.

Omschrijving	VvE	WOONopMAAT	Totaal
CV/MV-ketel vervangen	€ 170.000	€ 721.000	€ 891.000
Dakwerk	€ 508.000	€ 731.000	€ 1.239.000
Diverse bouwkundige werkzaamheden	€ 582.000	€ 1.284.000	€ 1.866.000
Diverse installatiewerkzaamheden	€ 169.000	€ 225.000	€ 394.000
Gevelwerk	€ 82.000	€ 88.000	€ 170.000
Liftonderhoud	€ 382.000	€ 311.000	€ 693.000
Schilderwerk	€ 1.125.000	€ 1.110.000	€ 2.235.000
Totaal	€ 3.018.000	€ 4.470.000	€ 7.488.000

Grafisch ziet de verdeling van de 'taart' er als volgt uit (bedragen totaal):

Aandeel in de begroting lang cyclisch onderhoud 2017



Na het schilderwerk geven we het meest uit aan het vervangen van de cv-ketels, daken en diverse bouwkundige werkzaamheden. In 2017 wordt het schilderwerk op een andere manier uitgevoerd: óf in een resultaatgerichte aanbesteding óf in een vorm van ketensamenwerking.

4.4 Complexbeheerplan

In onze meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) bepalen we welke onderhoudswerkzaamheden we de komende jaren uitvoeren. In 2016 is het proces rondom de MJOP's beschouwd. Dit zal leiden tot een betere voorspelbaarheid van de kosten en een betere afstemming tussen alle betrokkenen in de komende jaren. Daarnaast wordt er in 2017 een opschoonactie gehouden in alle MJOP's. Tot slot verwachten we een nieuw programma te implementeren voor de MJOP's. Hiermee zijn de begrotingen en meerjarenbegrotingen betrouwbaarder en minder tijdrovend op te stellen.

4.5 Onvoorzien omstandigheden

Zoals elk jaar is de begroting in het Activiteitenplan 2017 gebaseerd op het werkelijk uit te voeren onderhoud. Activiteiten die we niet vooraf kunnen kwantificeren, zijn niet

begroot. Er kunnen bijvoorbeeld extra werkzaamheden voortvloeien uit kort cyclische onderhoudscontracten en het geplande lang cyclisch onderhoud. Afwijkingen kunnen zich ook voordoen bij het legionellabeheer.

5. TOELICHTING (DES)INVESTERINGSBEGROTING

5.1 Algemeen

Kenmerkend voor investeringen is dat niet alle uitgaven leiden tot lasten in het betreffende boekjaar. Tegenover investeringen staan altijd toekomstige baten in de vorm van huurverhogingen of levensduurverlenging van woongebouwen en complexen. Voor zover de toekomstige baten de investering onderschrijven, wordt het onrendabele gedeelte van de investering direct afgeboekt. Investerings zijn naar twee soorten te onderscheiden, die in de organisatie (paragraaf 5.2) en die in de woningvoorraad (paragraaf 5.3).

5.2 Investerings in de organisatie

De beoordeling van deze groep investeringen wordt gekoppeld aan de gebruiksduur zoals die in het economisch verkeer geldt. In corporatieland wordt vaak gesproken over de investeringen ten behoeve van "activa ten dienste van de exploitatie". Voor 2017 begroot WOONopMAAT de volgende investeringen:

- Kantoor Jan Ligthartstraat 5: dit zijn werkzaamheden om en aan het gebouw, onder meer buitenschilderwerk en het verwijderen van de pergola;
- Automatisering: hier gaat het om implementatie van een nieuw woningbeheersysteem en het vernieuwen van de website;
- Inventaris: voor het vervangen van stoelen en bureaus nemen we jaarlijks een vast bedrag op;
- Wagenpark: het beleid bij WOONopMAAT is om auto's te vervangen als dit noodzakelijk is. In 2017 verwachten we zes auto's te vervangen. Voor het wagenpark hebben we een onderhouds- en vervangingscontract met Motorhuis.

Bovenstaande investeringen zijn in 2017 in totaal gelijk aan € 309.000.

5.3 Investerings in de woningvoorraad

Eén van de belangrijkste doelstellingen van WOONopMAAT is het bieden van 'een gevarieerd, betaalbaar en kwalitatief goed woningaanbod in leefbare wijken'. De focus houden we gericht op betaalbare huurwoningen voor de doelgroep: de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en net daarboven tot € 35.739,-. Hiermee spelen we in op de toekomstige vraag op de sociale woningmarkt in de noordelijke IJmond. In de komende jaren blijft WOONopMAAT investeren in de vernieuwing en verbetering van haar woningvoorraad.

5.3.1 Uitgangspunten en conceptueel bouwen

WOONopMAAT heeft in haar Strategisch Beleidsplan 2014-2019 aangegeven te streven naar eengezinswoningen en appartementen met een standaard kwaliteit. Woningen in een aantal reeds aangewezen wijken in Heemskerk en Beverwijk voldoen niet aan deze toekomstige kwaliteitseisen. Door herstructurering worden in verschillende wijken huurwoningen gesloopt en door onderhoud en renovatie worden huurwoningen verbeterd. De richtlijn is dat WOONopMAAT investeert in projecten die aansluiten op de vraag van onze doelgroep en waarvan de stichtingskosten niet hoger zijn dan 90% van de marktwaarde van het te realiseren product. De investeringen in de verbetering van de woningen zorgt ervoor dat in de verlengde exploitatieperiode nieuwe kasstromen worden gegenereerd. Uitgaven dekkend wordt nagestreefd; echter is geen doelstelling op zichzelf. Daarnaast zoeken wij naar de juiste verhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van een nieuwe of vernieuwde woning.

We merken dat er steeds meer eisen aan onze woningen worden gesteld op het gebied van duurzaamheid. Zo spreken we met beide gemeenten af de energetische prestatie van de woningen te verbeteren, zowel in nieuwbouw als renovatie. Daarnaast is waterberging ook steeds vaker een opgave en wordt in sommige gevallen van ons verlangd dit op eigen terrein op te lossen. Wij onderschrijven de urgentie van het probleem, echter het leidt ook tot extra investeringen waarbij de betaalbaarheid van onze producten onder druk komt te staan. Mogelijk kunnen we op termijn door deze aspecten minder goed aan onze maatschappelijk opgave voldoen.

De woningmarkt zit weer in de lift en de waarde van de woningen staat niet langer onder druk. De bouwrijzen nemen toe en aannemers lijken weer voldoende werk in voorraad te hebben. Wij blijven de markt volgen op goede en slimme bouwconcepten waarvan de kwaliteit aansluit op wat wij nastreven. Zo passen wij, ook in 2017, op verschillende locaties ons concept 'Wens wonen' toe, een beproefd product dat onze klant veel keuzevrijheid biedt.

Naast de wetenschap dat hiermee een goed product wordt gerealiseerd, worden ook de stichtingskosten beperkt. Wij zullen de prijsontwikkeling blijven volgen.

5.3.2 Duurzaamheid

In 2016 zijn we gestart met het GROENopMAAT team. De eerste wapenfeiten van dit team in 2016 zijn het selecteren van een partner die voor ons zonnepanelen zal plaatsen op huurwoningen. Het gaat om 210 systemen en wordt gezien als een pilot. De eerste resultaten verwachten we in 2017. Daarnaast gaan we al het nog aanwezige enkelglas vervangen voor dubbelglas. Voor de periode 2016 tot en met 2018 is een budget van jaarlijks € 1 miljoen beschikbaar om snelle resultaten te behalen in woningen waar wij de komende tien jaar niet zullen komen voor renovatie c.q. sloop/nieuwbouw.

In 2016 besloten we tot een extra investering in duurzaamheid bij een aantal woningen (acht woningen aan de Ben Websterlaan en 19 woningen aan de Coornhertstraat). Het gaat om een investering van circa € 10.000,- per woning. Waarschijnlijk kunnen we een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) vragen voor deze woningen. In 2017 zal worden gemonitord wat de prestatie is van deze woningen.

Energiebesparende maatregelen in de bestaande bouw voeren we meestal uit op de natuurlijke momenten, dus bij onderhoud of renovatie. Met het uitvoeren van de energiebesparende maatregelen leveren we een bijdrage aan het verminderen van de energielasten.

In 2017 gaan we verder met het GROENopMAAT team. De belangrijkste speerpunten zijn:

- Het in beeld brengen van de totale opgave en bijbehorende investeringsniveaus bij verschillende scenario's.
- Het opzetten en uitvoeren van een voorlichtingscampagne om een energiezuinige leefstijl bij huurders te bewerkstelligen.
- Het vaststellen van mutatiepakketten voor alle complexen die bijdragen aan de energiezuinigheid van de woning.

Naast energie zal GROENopMAAT zich ook gaan verbreden naar andere terreinen van duurzaamheid, hierbij valt te denken aan de waterproblematiek.

5.3.3 Afspraken projectontwikkeling met gemeenten

Met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk zijn voor de herstructurering, de Broekpolder en de Wijkerbaan, afspraken vastgelegd over onze bijdrage. Na de realisatie van de Broekpolder richt WOONopMAAT zich vooral op het verbeteren van bestaand bezit en leefbaarheid van wijken (onderhoud, renovatie en herstructurering). De afspraken die naast de ontwikkeling van de Wijkerbaan nog lopen, worden hieronder genoemd.

Tweede tranche herstructurering Heemskerk

WOONopMAAT ontwikkelt samen met de gemeente Heemskerk in een CV/BV-constructie (GEM Herstructurering Heemskerk) negen locaties met gemengd bezit. Het project van de Coornhertstraat is uit deze samenwerking gehaald in 2016. Het enige project dat nog doorloopt is de Simon van Haerlemstraat. De 96 woningen in de flats worden nu tijdelijk bewoond, in 2017 zullen deze worden gesloopt. Daarna zal een ontwikkelaar een plan in de verkoop brengen met ca. 79 koopwoningen. De activiteiten van de GEM worden daarmee afgerond. In 2017 verwachten wij de activiteiten van de GEM te verminderen en mogelijk binnen enkele jaren in zijn geheel af te ronden.

Convenantlocaties Beverwijk

In de overeenkomst met de gemeente Beverwijk en Pré Wonen over de convenantlocaties zijn negen bouwlocaties in Beverwijk opgenomen. Er worden naar verwachting 228 huur- en koopwoningen gebouwd (114 door WOONopMAAT en 114 door Pré Wonen). In 2015 is er een aantal nieuwe locaties aan het convenant toegevoegd, te weten de Kingsford Smithstraat en de Grote Houtweg. De planvorming voor deze twee locaties is gestart in 2016 en zal worden vervolgd in 2017. De uitvoering start naar verwachting in 2018.

5.3.4 Bouwprogramma

De te ontwikkelen en te realiseren woningen in 2017 staan vermeld in onderstaande tabel. Daarbij zijn ook de renovatiewoningen toegevoegd.

Er is tevens een doorkijk gemaakt naar 2018. De woningen die in 2018 worden opgeleverd worden in 2017 voorbereid. Geheel volgens het beleid van WOONopMAAT ontwikkelen en realiseren derden de koopwoningen voor eigen rekening en risico. De te verwachten aantallen nieuwbouwwoningen en opgeleverde renovatiewoningen zijn hieronder aangegeven.

Gemeente	Woningtype	2017	2018	Totaal
Beverwijk	Eengezins huur	43	80	123
	Eengezins koop	13		13
	Appartement huur			
	Appartement koop			
	Renovatie egw	76		76
Heemskerk	Eengezins huur		19	19
	Eengezins koop		47	47
	Appartement huur		*34	34
	Appartement koop		32	32
	Renovatie egw	224	168	392
Totaal		356	346	702

**bij een spoedige uitvoering van de Debora Bakelaan.*

In de (Des)Investeringsbegroting 2017 (bijlage 4.a) zijn de bijbehorende budgetten opgenomen. De (globale) planning van de projecten vanaf 2017 is opgenomen in bijlage 4.b.

5.3.5 Projecten

Wij onderscheiden bij WOONopMAAT drie soorten projecten, te weten:

1. projecten in uitvoering
2. projecten met uitvoeringsbesluit
3. projecten in voorbereiding

Ad 1) Projecten in uitvoering in 2017



Wijkerbaan, Beverwijk

De revitalisering van de Wijkerbaan die in 2010 begon, vordert gestaag. In 2015 is begonnen met de bouw van de laatste fase. Deze fase bevat 107 koopappartementen. Het project is opgeleverd in 2016. In 2017 start de gemeente met het woonrijp maken.

Op de parkeergarage wordt het openbaar gebied ingericht en komen groenvoorzieningen.



Coornhertstraat, Heemskerk

Dit project maakt geen deel meer uit van de Tweede tranche herstructurering Heemskerk. In 2016 hebben we een aannemer geselecteerd en is het bestemmingsplan vastgesteld door de raad. In 2017 zullen we starten met de bouw van de 19 eengezinswoningen in de sociale huur. Deze woningen worden extra duurzaam door het toepassen van een zonneboiler en zonnepanelen.

Huurderskeuzes voordeuren

Slotakkoord, Beverwijk

We ontwikkelden een plan voor in totaal 51 sociale huurwoningen op de twee woonwagenlocaties en het SSPB terrein. De eerste acht eengezinswoningen zijn in 2016 opgeleverd (Ben Websterlaan), de laatste 43 worden gebouwd in 2017. Hiervoor verlengen we de geluidswal en zal er nog een archeologisch onderzoek plaatsvinden. De oplevering van de laatste woningen zal in 2018 plaatsvinden. 17 van deze woningen worden toegerekend aan het Convenant met de gemeente Beverwijk.



Groot onderhoud 444 eengezinswoningen voormalig Rochdale bezit, Heemskerk

De complexen 3624 Beethovenstraat e.o., 3626 Rameaustraat e.o., 3632 Bachstraat e.o. en 3655 Valcooghstraat zijn al 55 jaar in exploitatie. We zijn voornemens om deze door te exploiteren en daarom is de voorbereiding voor groot onderhoud in volle gang. De buiten- en binnenzijde worden aangepakt: de daken, gevels, vloeren en de delen aan de binnenzijde die aan vervanging toe zijn. Naast de verbetering van de technische kwaliteit worden energiebesparende maatregelen meegenomen. Deze maatregelen dragen bij aan een verbeterde woonkwaliteit en hoger comfort. In 2016 startten we met de eerste woningen. De uitvoering zal tot in 2018 doorgaan.



Simon van Haerlemstraat, fase 1b Slotheerenbuurt, Heemskerk

Op de Simon van Haerlemstraat maken 96 verouderde portieketagewoningen plaats voor gevarieerde nieuwbouw in de koopsector. Samen met de gemeente selecteerden we in 2016 een ontwikkelende partij. Deze is de verkoop aan het voorbereiden van 32 appartementen, 29 eengezinswoningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen. In 2017 worden de flats gesloopt en wordt het bouwrijp maken gestart. Afhankelijk van de verkoopsnelheid wordt er vervolgens gestart met de bouw.



Ad 2) Projecten met uitvoeringsbesluit in 2017

In 2017 wordt er voor de volgende projecten een uitvoeringsbesluit genomen:

- Grote Houtweg te Beverwijk, bouw van circa 40 eengezinswoningen
- Kingsford Smithstraat te Beverwijk, bouw van circa 40 eengezinswoningen
- Renovatie van 127 eengezinswoningen in Beverwijk en Heemskerk.

Ad 3) Projecten in voorbereiding in 2017

De volgende projecten zijn in voorbereiding in 2017.

Kingsford Smithstraat

Op de locatie aan de Kingsford Smithstraat in Beverwijk staat nu nog een schoolgebouw. Deze komt leeg op 1 september 2017. In 2016 is deze locatie toegevoegd aan de Convenantlocaties. Het beoogde programma is circa 40 eengezinswoningen. In 2016 maakten we de eerste aanzet voor het plan. In 2017 ontwikkelen we het plan verder en zullen we een aanbesteding doorlopen. Deze locatie ontwikkelen we tegelijkertijd met de Grote Houtweg. Dit brengt efficiëntie in de uitvoering en afspraken met de gemeente Beverwijk.

Grote Houtweg

Ook aan de Grote Houtweg staat nu een schoolgebouw dat op dezelfde datum beschikbaar komt. Deze locatie ontwikkelen we dus tegelijkertijd met de woningen aan de Kingsford Smithstraat.

Ook hier is een bouwprogramma beoogd van ca. 40 eengezinswoningen. In 2017 ontwikkelen we het plan verder. De verwachte start bouw is begin 2018.

Debora Bakelaan

Voor de vier galerijflats aan de Debora Bakelaan onderzochten we in 2016 of er een haalbaar renovatiescenario mogelijk is. Gezien de politieke ontwikkelingen en de forse investeringen in renovatie is besloten de flats te slopen. Daarom beginnen we in samenwerking met de gemeente Heemskerk aan een herstructureringsplan. In 2017 zal de planvorming in al zijn hevigheid losbarsten. Maar we starten met een intentieovereenkomst met de gemeente waarin we de randvoorwaarden vastleggen.

Renovatie 127 eengezinswoningen en 415 eengezinswoningen.

De uitvoering van de 444 is in 2016 gestart. Het wordt dus tijd om het volgende cluster aan eengezinswoningen voor te bereiden. Hiervoor hebben we twee clusters benoemd. Het eerste cluster bevat 127 woningen en het tweede 415 woningen. De uitvoering van het eerste cluster zal starten in 2017. Het tweede cluster in 2018. Het uitgangspunt bij deze renovaties blijft hetzelfde.

Diepenbrockstraat

De Diepenbrockstraat staat op erfpachtgrond. In 2017 ontwikkelen we een strategie voor dit complex.

Elink Sterkstraat

In het complex aan de Elink Sterkstraat en de Berghuisstraat te Beverwijk bevinden zich ééngezinwoningen, duplexwoningen en boven- en benedenwoningen. De eerste twee benoemde types vallen binnen de renovatie plannen van de 127 eengezinswoningen. Voor de boven- en beneden woningen wordt een aparte strategie ontwikkeld in 2017.

Oosterwijk

Tot slot: we hebben veel bezit in de wijk Oosterwijk. Deze wijk is gelegen in de gemeente Heemskerk en Beverwijk. In de komende jaren gaan we hier ca. 650 woningen renoveren of herstructureren. De exacte strategie hiervoor moet nog worden ontwikkeld. In de tweede helft van 2017 zullen we hiertoe alvast een aanzet maken met alle betrokken partijen. Het begint echter met een interne studie naar al ons bezit in die wijk.

5.3.6 Woningverkoop

WOONopMAAT verkoopt jaarlijks woningen uit de bestaande voorraad. In 2017 hebben we begroot dat wij 43 woningen uit de bestaande voorraad verkopen. De bijbehorende verkoopopbrengst is € 7,2 miljoen.

6. TOELICHTING LIQUIDITEITSBEGROTING

6.1. Algemeen

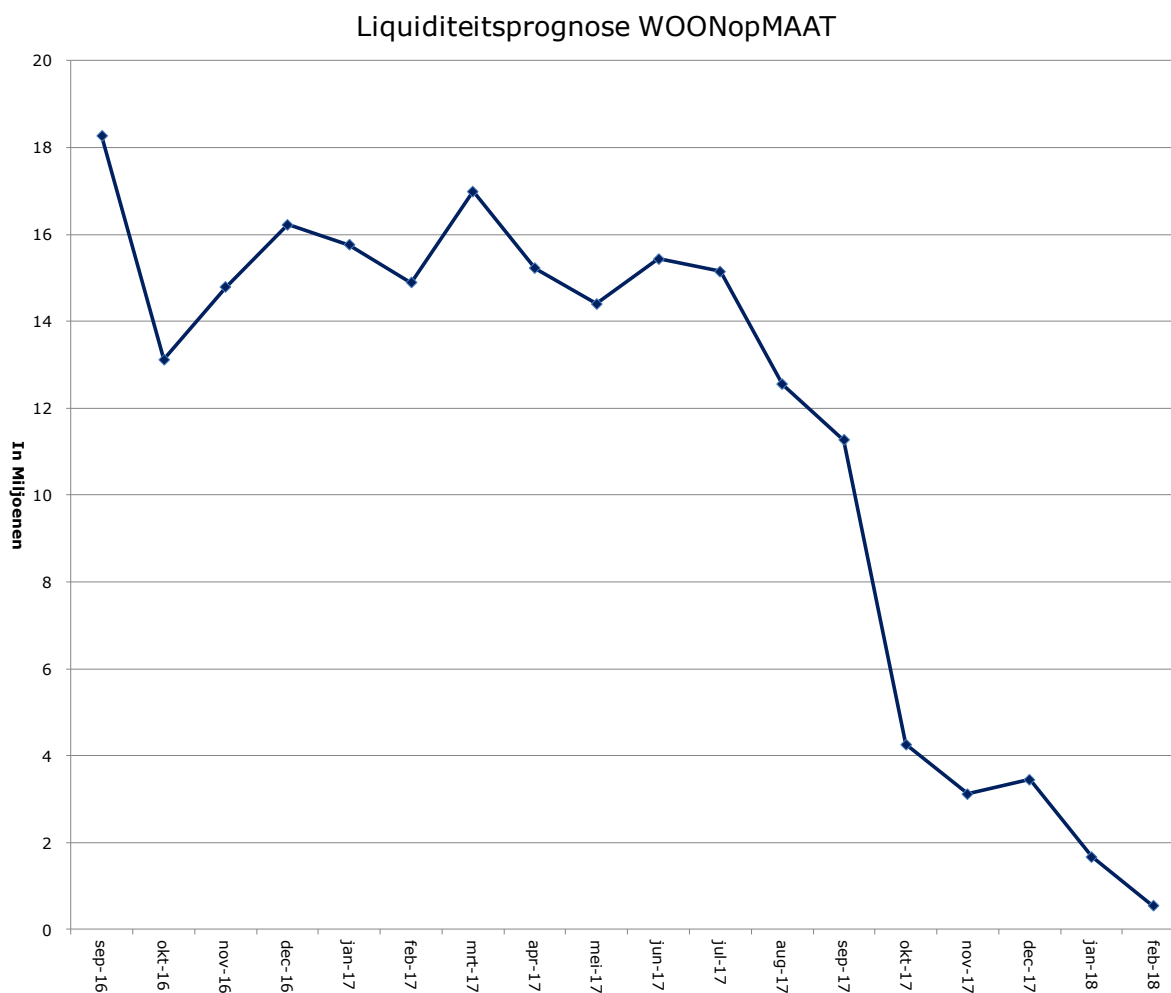
Er is voor 2017 een liquiditeitsbegroting opgesteld. De input voor de begroting bestaat uit diverse deelbegrotingen die in de vorige hoofdstukken zijn behandeld.

6.2. Liquiditeitsbegroting

De voorspelbaarheid van uitgaven voor projecten, in de tijd, is bij WOONopMAAT een uitdaging. De ongewisheid van een wel of niet doorzetten van het herstellen van de economie, wel of geen beschikbaarheid van middelen door bijvoorbeeld verkopen van woningen, het op gemeentelijk niveau afspraken kunnen maken over kwaliteit en leefomgeving maakt het een uitdaging, kans, om de inkomsten en uitgaven voor 2017 te voorspellen.

In de liquiditeitsbegroting is geen rekening gehouden met aan te trekken leningen, omdat in 2017 de kort geld faciliteit voldoende groot is (zie paragraaf 7.2).

Grafisch kan het verloop van de liquiditeiten als volgt worden samengevat:



7. TOELICHTING BEGROTING FINANCIERING EN BELEGGINGEN

7.1. Algemeen

In 2017 zal er geen beleggingsbehoefte bestaan. Gezien de uitgaven aan een aantal projecten is er eventueel sprake van een financieringsbehoefte. Hieronder wordt deze financieringsbehoefte nader toegelicht en in relatie gebracht met de eisen uit het financieel statuut, met name de spreiding van het renterisico over de komende tien jaar.

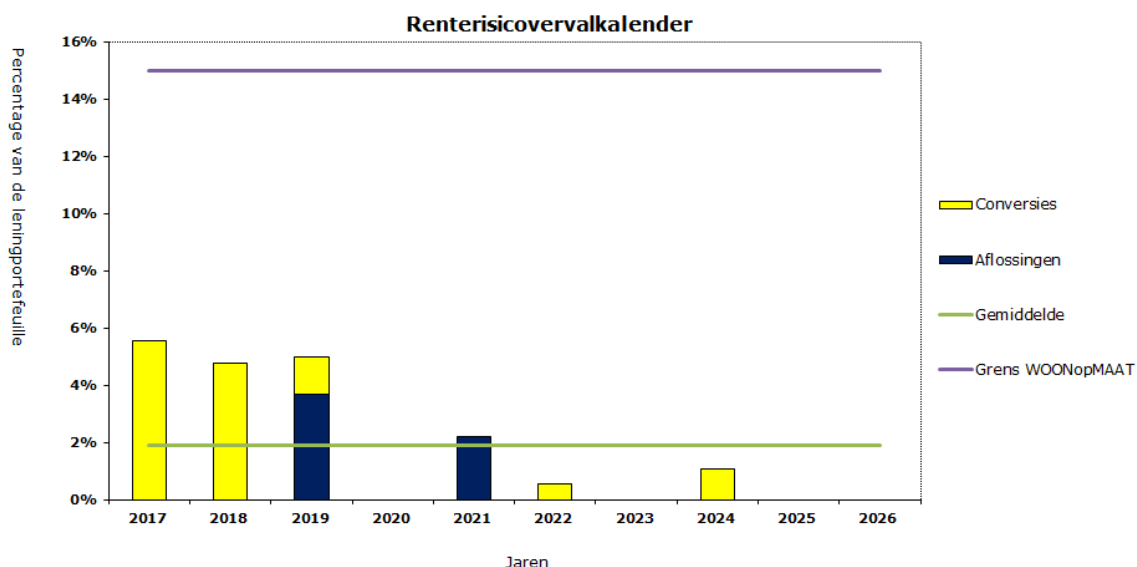
7.2. Financiering

In 2017 zal WOONopMAAT geen nieuwe leningen aantrekken. In 2017 vinden geen algehele aflossingen van leningen plaats.

In 2017 zal behalve de halfjaarlijkse conversie één renteconversie plaatsvinden. Deze renteconversie bedraagt € 15,1 miljoen en heeft een rentepercentage van 3,3%. De renteconversie is voor 5% ingerekend. Dit is conform de interne rendementseis.

Op basis van bovenstaande gegevens kan het totale renterisico in 2017 worden bepaald op € 15,1 miljoen.

De renterisicovervalkalender ziet er ultimo 2016 uit zoals hieronder grafisch is weergegeven. In de grafiek wordt het renterisico in enig jaar vergeleken met de leningportefeuille per 31 december 2016.



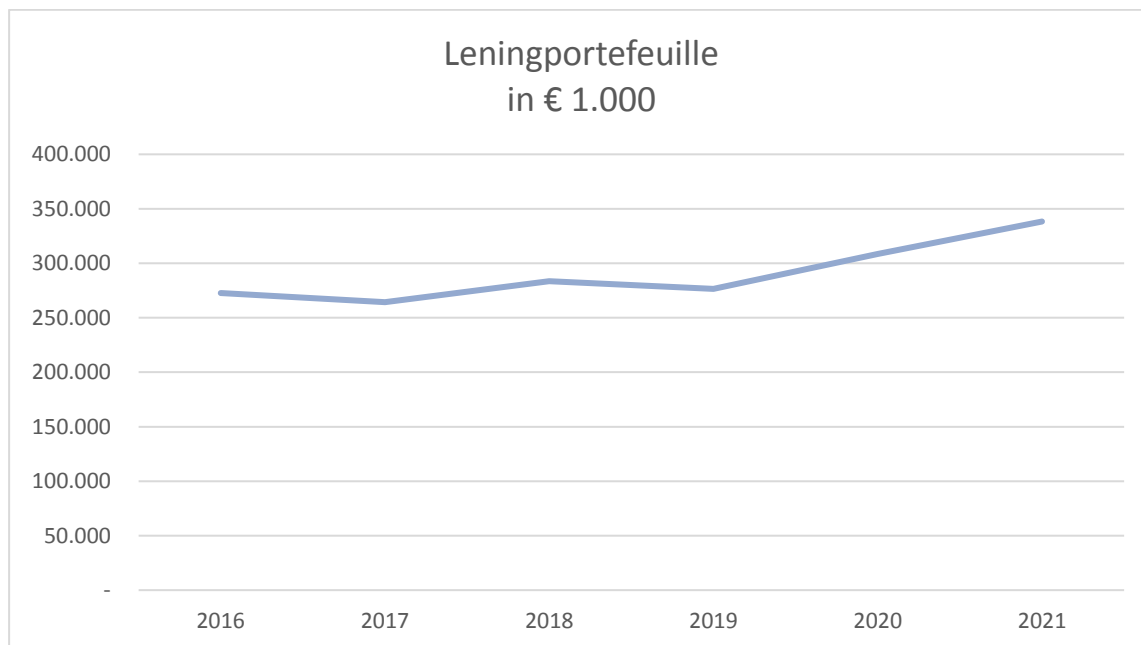
In het treasury statuut van WOONopMAAT staat dat een renterisico van maximaal 15% aanvaardbaar is. WOONopMAAT blijft de komende tien jaren onder de norm van 15%.

Wij hebben besloten het renterisico zoveel mogelijk in te perken door leningen af te sluiten met een aflossingscomponent. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met de geldverstrekker voor de conversies van de leningen in 2019. De leningen krijgen nu wel een vast rentepercentage tot het einde van de looptijd. Wij onderzoeken per conversie in hoeverre eerdere afstemming met de geldverstrekker zinvol is. Hierbij houden we rekening met ons treasury statuut en met de van toepassing zijnde regelgeving.

Een kenmerk van de leningportefeuille van WOONopMAAT is, dat er jaarlijks op de leningen wordt afgelost. Bij het afsluiten van nieuwe leningen houden we altijd rekening met een aflossingsmodaliteit (lineair of annuïtair), die in de pas loopt met de exploitatie. De berekende aflossingsfictie van WOONopMAAT is, conform de WSW-standaard, rond de

4%. Ons aflossingschema loopt redelijk in de pas met dit schema. Over de komende vijf jaar zou de aflossingsfictie conform WSW-normen zo'n € 49 miljoen zijn; de werkelijke aflossingen zijn € 55 miljoen.

Bij huidige inzichten ziet het verloop van de leningportefeuille er als volgt uit:



8. TOELICHTING EXPLOITATIEBEGROTING

8.1 Algemeen

Voor het jaar 2017 is een exploitatiebegroting opgesteld. In de opzet van de begroting is rekening gehouden met alle voorgaande deelbegrotingen, zoals behandeld in de vorige hoofdstukken. Aanvullend op deze informatie worden in dit hoofdstuk de huren, de resultaten van de verkochte woningen, de maatschappelijke bestedingen, de financiële baten en lasten en de overige waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille weergegeven. De opzet van de resultatenrekening is op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Bij WOONopMAAT geldt vanaf 2012 de regel dat de reguliere exploitatie minimaal sluitend moet zijn. De reguliere exploitatie is alles behalve de opbrengsten uit verkopen, de afwaardering van complexen en de waardeverandering in 2017 van de huurwoningen. In de reguliere exploitatie wordt eveneens rekening gehouden met de aflossingsfictie op basis van de DSCR-methode van het WSW.

8.2 Exploitatiebegroting

8.2.1 Huren

In deze exploitatiebegroting is opgenomen, dat de huursom per 1 juli 2017 wordt verhoogd met € 5 voor woningen met een contractuur lager dan 70% van de maximaal redelijke huur, woningen boven 70% van de maximaal redelijke huur krijgen geen huurverhoging en woningen met een huur die hoger is dan 80% van de maximaal redelijke huur krijgen een huurverlaging van € 5. Daarnaast wordt op basis van de ruimte in de huurprijzen en de mutatiegraad per complex de huurharmonisatie bepaald. De veronderstelde huurderiving is in de reguliere complexen gelijk aan 1% en bij verkoop complexen 1,5%.

8.2.2 Vergoedingen

De vergoedingen zijn servicekosten die in rekening worden gebracht bij de huurders. De kostenpost is opgenomen in de overige bedrijfslasten.

8.2.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille zijn de verkoopopbrengsten opgenomen na aftrek van de boekwaarde op basis van marktwaarde en de makelaarskosten. In 2017 is rekening gehouden met een verkoopopbrengst van € 7,2 miljoen.

8.2.4 Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan onder meer uit de vergoedingen die zijn opgenomen in de beheerbegroting voor 2017, bijlage 1, onder het kopje 'Overige bedrijfsopbrengsten'.

8.2.5 Maatschappelijke bestedingen

De onder deze post vermelde bedragen betreffen vooral de afwaardering van onrendabele bedragen die in 2017 exploitatiegevolgen hebben. Dit is weergegeven in hoofdstuk 5, Toelichting (Des)Investeringsbegroting.

8.2.6 Salarissen en sociale lasten

Hieronder zijn de werkgeverslasten van het personeel van WOONopMAAT opgenomen. In 2017 is rekening gehouden met een salarisstijging van 2%.

8.2.7 Lasten onderhoud

Onder deze post zijn de uitgaven aan onderhoud opgenomen. De uitgaven zijn door WOONopMAAT genormeerd op maximaal 22% van de huur. In de begroting voor 2017 komen we op 21% van de jaarhuur.

8.2.8 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden gevormd door belastingen, verzekeringen, servicecontracten, algemene kosten, vergoedingen Raad van Commissarissen, etc. In de overige bedrijfslasten zijn tevens de Verhuurders- en Saneringsheffing opgenomen. Voor 2017 is rekening gehouden met een bijdrage van € 6,5 miljoen voor de Verhuurdersheffing. In tegenstelling tot de begroting 2016 is geen rekening gehouden met een saneringsheffing.

8.2.9 Rentebaten

Onder deze post staat de rente die wordt ontvangen uit de overschotten of betaald over de tekorten aan liquide middelen gedurende het jaar.

8.2.10 Opbrengsten financiële vaste activa

Deze post bestaat uit drie onderdelen:

- de rentevergoeding op de leningen die zijn afgegeven aan de Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk;
- de rentevergoeding op de leningen die zijn afgegeven aan ENERGIEopMAAT B.V.;
- de rentevergoeding op de nog te ontvangen vergoedingen Besluit Woninggebonden subsidies (BWS).

8.2.11 Rentelasten

Bij de rentelasten is rekening gehouden met de aanwezige leningenportefeuille. Voor aanvullende financieringen is gerekend met de bedragen die zijn opgenomen in de liquiditeitsbegroting. Over 2017 bedragen de rentelasten bijna 18 procent van de netto huur.

8.2.12 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft aan hoe de waardeveranderingen van het sociaal vastgoed (DAEB) en het commercieel vastgoed (niet-DAEB) in 2017 lopen.

8.2.13 Vennootschapsbelasting

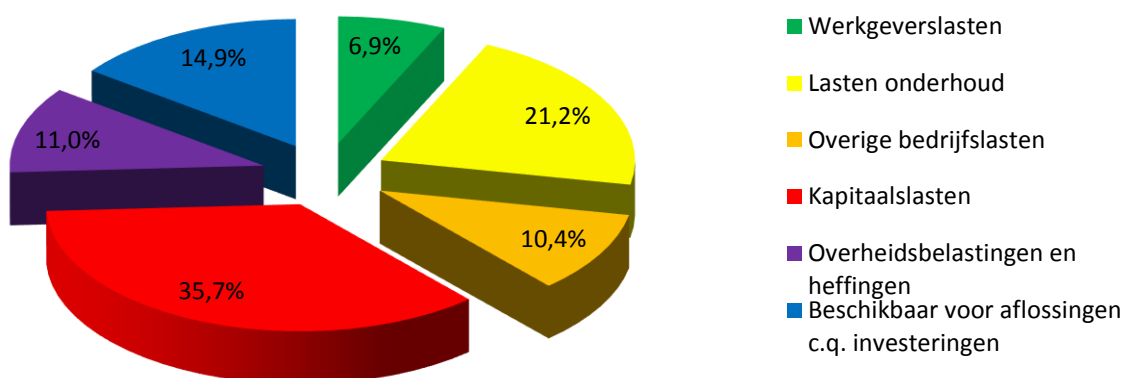
Het resultaat van de vennootschapsbelasting is gebaseerd op de kasstromen, die leiden tot een belastingheffing. Er is bij de bepaling van de heffing rekening gehouden met een eventuele afwaardering van het bezit in voorgaande jaren. Er is voor 2017 begroot dat er geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Het gepresenteerde bedrag van € 6,2 miljoen betreft de mutatie van de actieve latente vennootschapsbelasting.

8.3 Resultaat 2017 WOONopMAAT

Het resultaat over 2017 is op basis van marktwaarde begroot op een positief resultaat van € 20,1 miljoen (na belastingen). In dit jaarresultaat is een grote rol weggelegd voor de waardeveranderingen. In 2017 wordt € 19,3 miljoen aan niet gerealiseerde waardeveranderingen aan het eigen vermogen toegevoegd. Daarnaast wordt het resultaat door verkopen positief beïnvloed met € 1,9 miljoen én door afwaarderingen in relatie tot uit te voeren projecten negatief beïnvloed met € 14,1 miljoen. De specificatie van de Winst- en Verliesrekening is opgenomen in bijlage 5.

Ook in 2017 sturen wij op een sluitende reguliere exploitatie (zie 8.1). In deze reguliere exploitatie wordt wel rekening gehouden met een aflossingsfictie, maar niet met verkoopopbrengsten, afwaarderingen projecten, maatschappelijke bestedingen, en waardeveranderingen van de huurwoningen. In onderstaande figuur staat hoe de huuropbrengsten van WOONopMAAT worden besteed. De reguliere exploitatie heeft over 2017 een positief resultaat van € 8,8 miljoen. Dit is 14,9% van de huur.

Grafisch ziet de uitputting van de huuropbrengsten exclusief verkopen er als volgt uit:



Qua kasstromen is het gevolg van bovenstaande dat de vrije ruimte in procenten van de huur wordt gebruikt voor investeringen in 2017. Naast deze vrije ruimte komen er ook liquide middelen beschikbaar uit de aflossingsfictie. De werkelijke aflossingen van leningen in 2017 is minder dan de berekende aflossingsfictie van 3,9%. In werkelijkheid moeten we € 7,4 miljoen aflossen. De aflossingsfictie bedraagt € 10,6 miljoen. De werkelijke aflossingen zijn dus € 3,2 miljoen lager. Ook deze middelen worden gebruikt voor investeringen in 2017.

8.4 Kredietwaardigheid WOONopMAAT

Het WSW beoordeelt jaarlijks of WOONopMAAT borgbaar is. De beoordeling omtrent de borgbaarheid over de periode 2016 tot en met 2018 is per 31 augustus 2016 ontvangen en is positief. Op grond van deze verklaring kan WOONopMAAT binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW borging voor DAEB investeringen.

8.5 Meerjarenprognose 2017-2021

8.5.1 Algemeen

De meerjarenprognose is going concern opgezet. Bij het opzetten van de meerjarenprognose is in enige mate rekening gehouden met de onderstaande mogelijke risico's:

- verhuurdersheffing als budgettool van de overheid voor de algehele dekking van de huurtoeslag;
- inzicht in toekomstige ingrepen bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw in plaats van renovatie;
- de waardeveranderingen van het bezit in relatie tot de marktwaardering;
- eventuele heffing van de overheid voor de achtervangfunctie;
- vennootschapsbelasting komt eerder tot hogere bedragen door grote stijgingen van de woningmarkt (snellere terugname waardeverlies);
- overcompensatie op direct rendement;
- grote stijging van de rente.

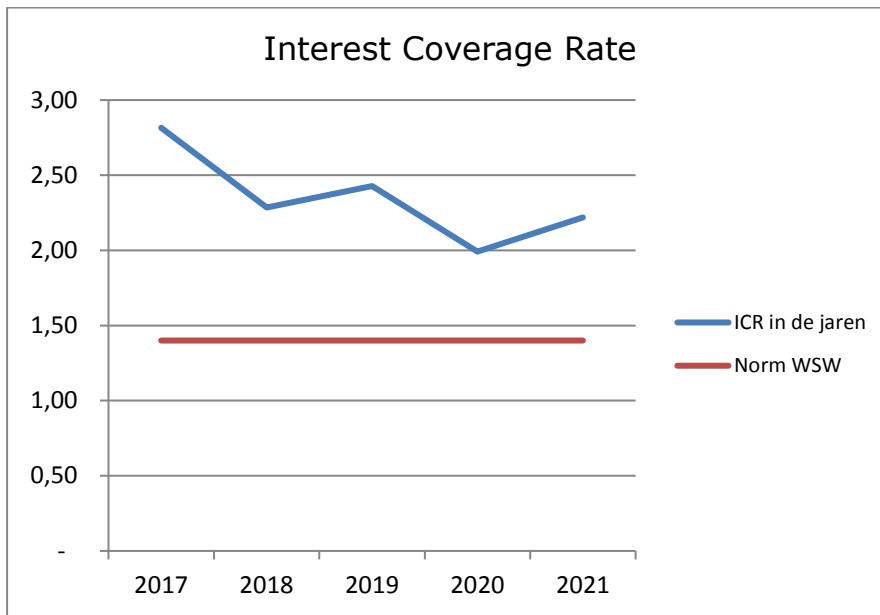
8.5.2 Prestatie-indicatoren exploitatie

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit van WOONopMAAT, wordt jaarlijks voor een periode van vijf jaar een meerjarenprognose gemaakt. Zoals vermeld sturen we vooral op kasstromen.

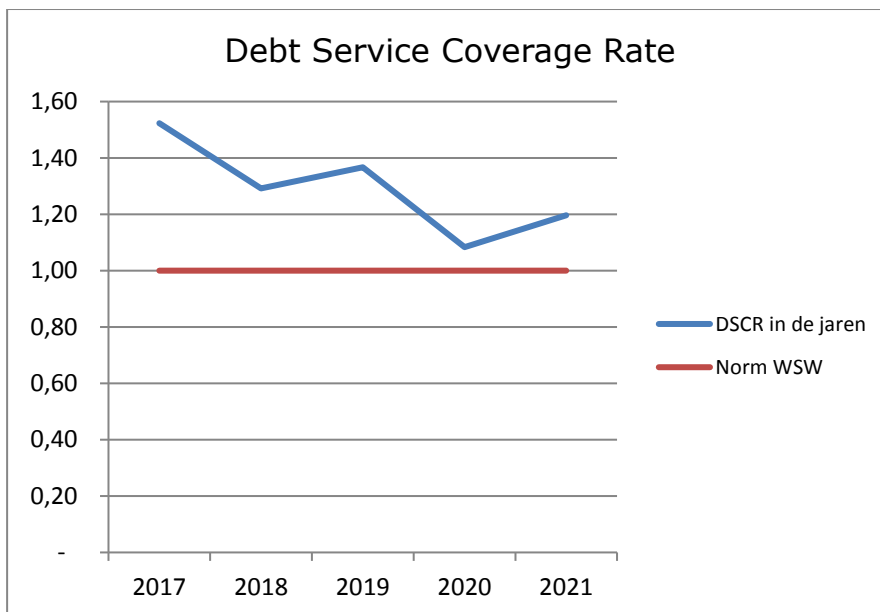
Als referentie voor onze continuïteit maken we dan gebruik van twee kengetallen, te weten de Interest Coverage Rate (ICR) en de Debt Service Coverage Rate (DSCR). De ICR is het 'aantal keer' dat de rente van één jaar uit de exploitatie kan worden betaald. De DSCR geeft aan in hoeverre zowel de rente als de genormeerde aflossing, aflossingsfictie, kan worden betaald.

De verkregen verhoudingen worden jaarlijks getoetst met de norm van het WSW c.q. de Aw. Voor de ICR bedraagt de norm 1,4 en voor de DSCR is de norm gelijk aan 1.

Voor de periode 2017 tot en met 2021 ziet het verloop van de ICR er als volgt uit:



Voor de periode 2017 tot en met 2021 ziet het verloop van de DSCR er als volgt uit:



Voor zowel de ICR als voor de DSCR is de conclusie gerechtvaardigd dat we boven de gestelde normen blijven.

Naast bovengenoemde normen heeft WOONopMAAT ook nog twee interne normen benoemd, te weten dat de onderhoudslasten meerjarig beneden de 22 procent van de netto huur blijven en dat de rentelasten meerjarig beneden de 33 procent van de netto huur blijven. Gemiddeld komen we bij het onderhoud de komende vijf jaar op 23 procent uit. De rentelasten komen gemiddeld op 18 procent uit. De uitdaging ligt de komende jaren vooral bij het geplande onderhoud.

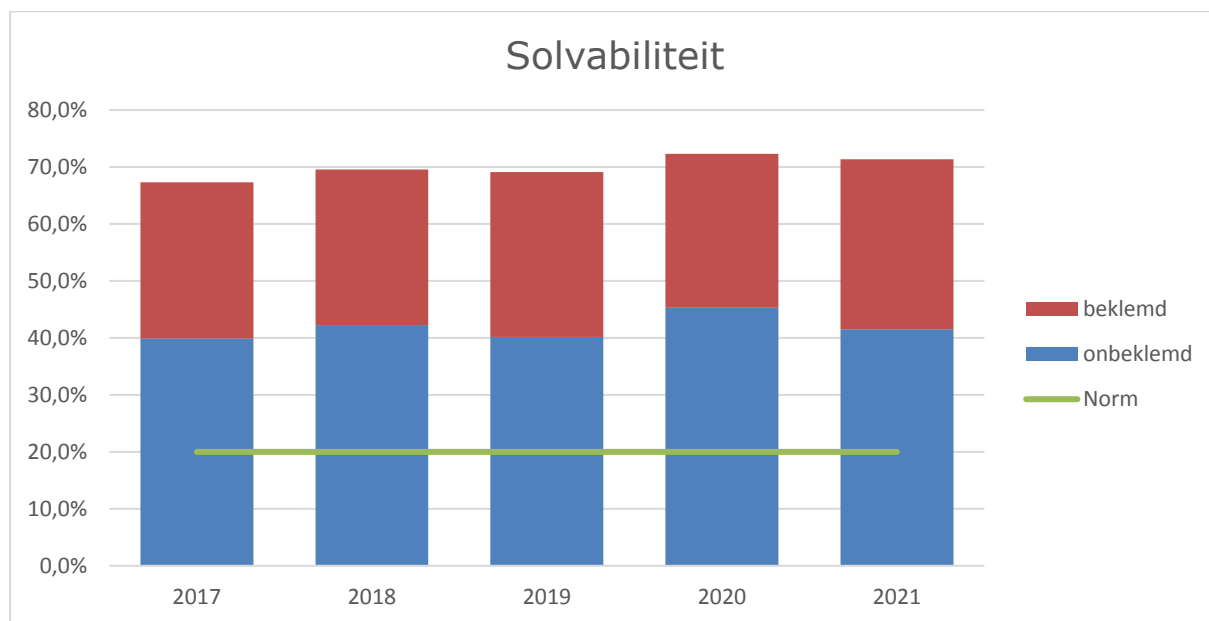
8.5.3 Kasstromen 2017 tot en met 2021

Voor de komende vijf jaar wordt voor € 190 miljoen aan investeringen gepland. Het merendeel van deze investeringen, € 125 miljoen, is bestemd voor renovaties van ons woningbezit. De overige € 65 miljoen is bestemd voor nieuwbouw.

De investeringen worden voor € 45 miljoen gedekt uit verkopen en voor € 20 miljoen, na aflossingsfictie, uit reguliere exploitatie. Per 1 januari 2017 is er € 16 miljoen beschikbaar uit liquide middelen. De resterende € 109 miljoen wordt door een nieuwe financiering gedekt. De nieuwe financiering is conform onze richtlijnen steeds tegen vijf procent in de reguliere exploitatie ingerekend.

8.5.4 Solvabiliteit 2017 tot en met 2021

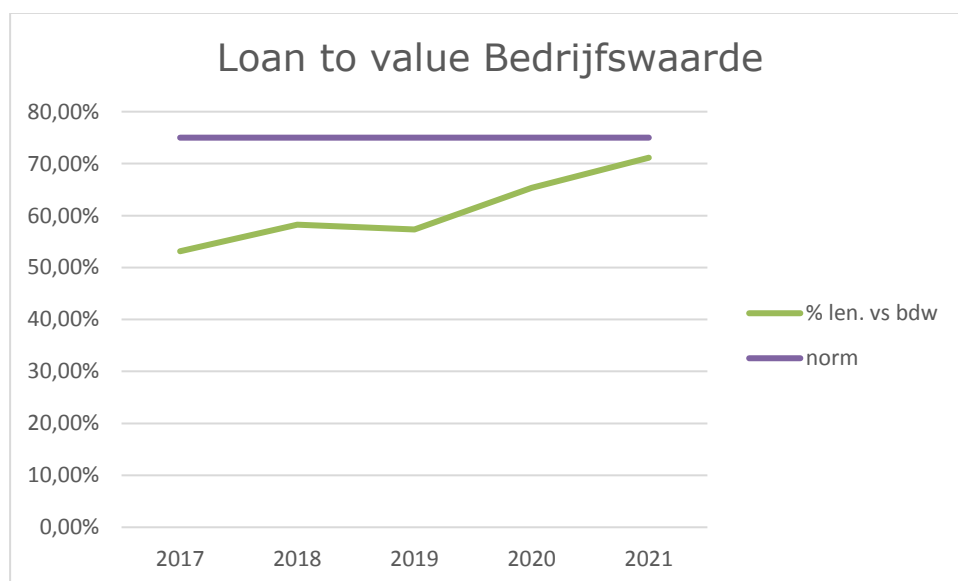
De solvabiliteit geeft de verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen weer. In de hieronder weergegeven grafiek is de presentatie van de solvabiliteit in een onbeklemd en een beklemd deel. Voor het onbeklemd deel geldt een norm van 20 procent.



Op basis van bovenstaande grafiek kunnen we concluderen dat het onbeklemd deel van het eigen vermogen ruimschoots voldoet aan de norm.

8.5.5 Loan to value op basis van bedrijfswaarde

Bij de Loan to value op basis van bedrijfswaarde laten we de verhouding zien tussen de leningportefeuille en de bedrijfswaarde. De norm is 75%.



Op basis van bovenstaande grafiek kunnen we concluderen dat de leningportefeuille eind 2021 beweegt in de richting van de norm.

8.5.5 Loan to value op basis van WoZ-waarde

Bij de Loan to value op basis van WoZ waarde laten we de verhouding zien tussen de leningportefeuille en de WoZ waarde. De norm is 50%.



Op basis van bovenstaande grafiek kunnen we concluderen dat de leningportefeuille ruim onder de norm van 50% van de WoZ waarde blijft.

Bijlagen

Begroting WOONopMAAT 2017

Bijlage 1

	Begroting 2016	Prognose 2016	Begroting 2017
Bedrijfsopbrengsten			
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>			
Doorberekende onderhoudskosten	277.000	277.000	220.000
Vergoedingen voor VVE Beheer	325.000	264.000	253.000
Vergoedingen voor Onderhoud VVE's	48.000	48.000	42.000
Doorberekende projectuitgaven	333.000	333.000	283.000
Opbrengsten bedrijfsrestaurant	12.000	12.000	10.000
Vergoedingen nieuwe verhuur	17.000	14.000	16.000
Vergoedingen administratieve diensten	84.000	84.000	77.000
Vergoedingen optiemodel Markt	38.000	58.000	38.000
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.134.000	1.090.000	939.000
Bedrijfslasten			
<i>Afschrijving</i>			
Activa ten dienste van de exploitatie			
Afschrijvingen			
Verbouwing Hoofdkantoor	81.000	82.000	60.000
Bedrijfsauto's	29.000	21.000	15.000
Zakelijke auto's	46.000	30.000	40.000
Inventaris Hoofdkantoor	15.000	13.000	14.000
Software Tobias AX	65.000	68.000	68.000
Hardware Kantoorautomatisering	57.000	44.000	40.000
Software Kantoorautomatisering	8.000	2.000	27.000
Totaal afschrijvingen	301.000	260.000	264.000
Salarissen	3.502.000	3.463.000	3.505.000
Sociale lasten	1.153.000	1.139.000	1.119.000
Totaal salarissen (incl. sociale lasten)	4.655.000	4.602.000	4.624.000
Overige personeelskosten			
Inleenkrachten	45.000	80.000	64.000
Opleidingskosten	73.000	73.000	85.000
Zakelijke auto's			
	Onderhoud		
	Verzekering		
	Brandstof		
	Overig		
Kantinekosten	15.000	15.000	13.000
Kosten Arbodienst	13.000	13.000	10.000
Werving en selectiekosten	10.000	30.000	20.000
Overige kosten	225.000	225.000	238.000
Totaal overige personeelskosten	443.000	486.000	487.000
Huisvestingskosten			
Huur Kantoorgebouw	270.000	270.000	270.000
Kosten nutsbedrijven Hoofdkantoor	51.000	51.000	51.000
Onderhoud Hoofdkantoor	30.000	30.000	30.000
Schoonmaakkosten Hoofdkantoor	54.000	54.000	55.000
Kosten beveiliging Hoofdkantoor	10.000	11.000	11.000
Overige kosten Hoofdkantoor	42.000	42.000	43.000
Totaal huisvestingskosten	457.000	458.000	460.000
Kosten automatisering en telecommunicatie			
Onderhoudskosten Tobias	209.000	222.000	227.000
Onderhoudskosten kantoorautomatisering	60.000	60.000	57.000
Onderhoud Markt	19.000	19.000	19.000
Onderhoud overige software	29.000	29.000	29.000
Kosten webhosting	3.000	3.000	2.000
Kosten telecommunicatie			
Kosten vaste telefonie hoofdkantoor	18.000	18.000	18.000
Kosten mobiele telefonie	24.000	24.000	25.000
Totaal kosten automatisering en telecommunicatie	362.000	375.000	377.000

Begroting WOONopMAAT 2017

Bijlage 1

	Begroting 2016	Prognose 2016	Begroting 2017
Kosten intern toezicht en representatie			
Controlekosten	50.000	50.000	68.000
Raad van Commissarissen	95.000	105.000	95.000
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	3.000	8.000	8.000
Fraudeverzekering	2.000	2.000	2.000
Representatiekosten	12.000	27.000	12.000
Totaal kosten intern toezicht en representatie	162.000	192.000	185.000
Overige algemene kosten			
Kosten bedrijfsauto's			
Onderhoud	14.000	14.000	14.000
Verzekering	9.000	9.000	8.000
Brandstof	17.000	17.000	16.000
Overig	5.000	5.000	4.000
Bewonersparticipatie	80.000	80.000	79.000
Bewonersblad	33.000	33.000	33.000
Kosten sponsoring	10.000	5.000	-
Kosten papier en drukwerk	24.000	24.000	24.000
Portikosten	54.000	54.000	54.000
Verbruiksgoederen	5.000	5.000	5.000
Abonnementen en documentatie	13.000	13.000	13.000
Bewonersbeloning	157.000	182.000	182.000
Kst. wettelijke aansprakelijkheidsverzekering	10.000	10.000	10.000
Overige algemene kosten, wo bankkosten	23.000	23.000	23.000
Kosten branche organisatie	63.000	65.000	66.000
Advieskosten	150.000	150.000	150.000
Totaal overige algemene kosten	667.000	689.000	681.000
Totaal generaal Bedrijfslasten	7.047.000	7.062.000	7.078.000
Saldo lasten min opbrengsten	5.913.000	5.972.000	6.139.000
<i>Per Woning</i>	<i>671</i>	<i>678</i>	<i>701</i>
Percentage mutatie t.o.v. begr 2016 per woning			4,52%

Complex	Eigenaar	Complexomschrijving	Wijk	Werkzaamheden
	2 VVE	VVE Luxemburglaan 16-186	1	Schilderwerk
	2 VVE	VVE Luxemburglaan 16-186	1	Diverse installatiewerkzaamheden
	2 VVE	VVE Luxemburglaan 16-186	1	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	8 VVE	Dellaertlaan 1 tm 121	4	Schilderwerk
	9 VVE	Dellaertlaan 123 tm 243	4	Schilderwerk
	10 VVE	VVE onderspl. Plesm. 317-459	4	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	10 VVE	VVE onderspl. Plesm. 317-459	4	Schilderwerk
	10 VVE	VVE onderspl. Plesm. 317-459	4	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	11 VVE	VVE onderspl. Uiverhof	4	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	11 VVE	VVE onderspl. Uiverhof	4	Schilderwerk
	12 VVE	VVE onderspl. Pelikaanhof	4	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	12 VVE	VVE onderspl. Pelikaanhof	4	Schilderwerk
	13 VVE	VVE 't Overloo	4	Diverse installatiewerkzaamheden
	13 VVE	VVE 't Overloo	4	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	14 VVE	VVE Luxemburglaan 305-509	1	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	15 VVE	VVE Eurostate	3	Diverse installatiewerkzaamheden
	16 VVE	VVE Arnostate	3	Liftonderhoud
	16 VVE	VVE Arnostate	3	Diverse installatiewerkzaamheden
	17 VVE	VVE Adigestate	3	Liftonderhoud
	17 VVE	VVE Adigestate	3	Diverse installatiewerkzaamheden
	18 VVE	VVE Rubiconstate	3	Liftonderhoud
	18 VVE	VVE Rubiconstate	3	Diverse installatiewerkzaamheden
	20 VVE	VVE Munnikenweg e.o.	3	Gevelwerk
	21 VVE	VVE Aubachstraat	3	Liftonderhoud
	22 VVE	VVE Luxemburglaan 511-715	1	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	23 VVE	IJsselstraat / Waalstraat eo	3	CV/MV-ketel vervangen
	28 VVE	VVE Luxemburglaan 717-921	1	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	31 VVE	VVE Vijverhoef	4	Liftonderhoud
	34 VVE	VVE Rond de Wijkertoren	5	Dakwerk
	34 VVE	VVE Rond de Wijkertoren	5	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	36 VVE	VVE Paterswijk	3	Schilderwerk
	36 VVE	VVE Paterswijk	3	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	37 VVE	VVE Europaplein 24-152	1	Diverse installatiewerkzaamheden
	37 VVE	VVE Europaplein 24-152	1	CV/MV-ketel vervangen
	38 VVE	VVE De Componist	4	Schilderwerk
	38 VVE	VVE De Componist	4	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	39 VVE	VVE Bachstraat/Ingenhouszstr.	1	CV/MV-ketel vervangen
	39 VVE	VVE Bachstraat/Ingenhouszstr.	1	Gevelwerk
	47 VVE	VVE Waterrijck 1	1	Diverse installatiewerkzaamheden
	53 VVE	VVE Albida	1	Liftonderhoud
	1112 WOONopMAAT	w1 Euratomplein 234 won.	1	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	1112 WOONopMAAT	w1 Euratomplein 234 won.	1	Diverse installatiewerkzaamheden
	1112 WOONopMAAT	w1 Euratomplein 234 won.	1	CV/MV-ketel vervangen
	1112 WOONopMAAT	w1 Euratomplein 234 won.	1	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	1131 WOONopMAAT	w1 Normandielaan e.o.	1	Schilderwerk
	1131 WOONopMAAT	w1 Normandielaan e.o.	1	CV/MV-ketel vervangen
	1137 WOONopMAAT	w1 Garages Normandielaan e.o.	1	Schilderwerk
	1143 WOONopMAAT	w1 Lessestraat fase 1 (15 zorgwon.)	1	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	1145 WOONopMAAT	w1 Lessestraat fase 2 Aurora (42app.)	1	Diverse installatiewerkzaamheden
	1171 WOONopMAAT	SEW Oosterwijk 1	1	CV/MV-ketel vervangen
	1211 WOONopMAAT	Batenburg/Doornenburg eo	2	CV/MV-ketel vervangen
	1221 WOONopMAAT	w2 Walenburg/Vredenburg e.o.	2	Schilderwerk
	1221 WOONopMAAT	w2 Walenburg/Vredenburg e.o.	2	Gevelwerk
	1227 WOONopMAAT	w2 Garages Vredenburg	2	Schilderwerk
	1257 WOONopMAAT	w2 SEW garages Eenigenburg/Rodenburg	2	Schilderwerk
	1257 WOONopMAAT	w2 SEW garages Eenigenburg/Rodenburg	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	1314 WOONopMAAT	w2 Seniorenflats Koekoek	2	Schilderwerk
	1314 WOONopMAAT	w2 Seniorenflats Koekoek	2	Diverse installatiewerkzaamheden
	1321 WOONopMAAT	w2 Fazant/Goudvink/Merel	2	Dakwerk
	1344 WOONopMAAT	w2 Aanleunwon. Joh.Brouwerstraat	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	1364 WOONopMAAT	westerheem	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	1374 WOONopMAAT	westerheem	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	1384 WOONopMAAT	w2 Zorgeenheden 102 Westerheem	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	1384 WOONopMAAT	w2 Zorgeenheden 102 Westerheem	2	CV/MV-ketel vervangen
	1384 WOONopMAAT	w2 Zorgeenheden 102 Westerheem	2	Diverse installatiewerkzaamheden
	1394 WOONopMAAT	w2 Aanleunwon.36 Westerheem	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	1394 WOONopMAAT	w2 Aanleunwon.36 Westerheem	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
	1412 WOONopMAAT	Debora Bakelaan	2	Diverse installatiewerkzaamheden
	1432 WOONopMAAT	w2 Van Lennepstraat	2	Diverse installatiewerkzaamheden

Complex	Eigenaar	Complexomschrijving	Wijk	Werkzaamheden
1432	WOONopMAAT	w2 Van Lennepstraat	2	Liftonderhoud
1432	WOONopMAAT	w2 Van Lennepstraat	2	CV/MV-ketel vervangen
1432	WOONopMAAT	w2 Van Lennepstraat	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
1452	WOONopMAAT	w1 Wiekslag	1	Diverse bouwkundige werkzaamheden
1636	WOONopMAAT	w1 Breedweerlaan/W.Druckerstraat	1	Schilderwerk
1734	WOONopMAAT	w1 Seniorenflats Maerelaan	1	Diverse bouwkundige werkzaamheden
1744	WOONopMAAT	w3 Seniorenflats Bachstraat	3	Liftonderhoud
1744	WOONopMAAT	w3 Seniorenflats Bachstraat	3	CV/MV-ketel vervangen
1774	WOONopMAAT	w4 Seniorenflats Cronenburcht	4	Diverse installatiewerkzaamheden
1784	WOONopMAAT	w4 Seniorenflats Zandkraai	4	Schilderwerk
1784	WOONopMAAT	w4 Seniorenflats Zandkraai	4	CV/MV-ketel vervangen
1813	WOONopMAAT	w2 Seniorenwon. Montessoristr./v.d.Ploegstrai	2	CV/MV-ketel vervangen
1813	WOONopMAAT	w2 Seniorenwon. Montessoristr./v.d.Ploegstrai	2	Gevelwerk
1911	WOONopMAAT	w2 Commandeurslaan e.o.	2	Schilderwerk
1932	WOONopMAAT	w2 Oosterstreng	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
1951	WOONopMAAT	w2 Waterakkers	2	CV/MV-ketel vervangen
1951	WOONopMAAT	w2 Waterakkers	2	Dakwerk
1951	WOONopMAAT	w2 Waterakkers	2	Dakwerk
2501	WOONopMAAT	w3 v.Breenstraat	3	Dakwerk
2501	WOONopMAAT	w3 v.Breenstraat	3	Gevelwerk
2502	WOONopMAAT	w4 Rijvordtlaan/Arendsweg	4	CV/MV-ketel vervangen
2503	WOONopMAAT	Berghuisstraat / Elink Sterkstraat	4	CV/MV-ketel vervangen
2508	WOONopMAAT	w3 Wonex	3	CV/MV-ketel vervangen
2510	WOONopMAAT	Pilotenbuurt eo	4	Diverse installatiewerkzaamheden
2511	WOONopMAAT	De Oyevaar eo	4	Diverse installatiewerkzaamheden
2517	WOONopMAAT	w3 Aubachstr./Waverstr. e.o.	3	Dakwerk
2524	WOONopMAAT	w3 Eurocasa	3	Gevelwerk
2525	WOONopMAAT	Stapelhuys eo	3	Diverse installatiewerkzaamheden
2525	WOONopMAAT	Stapelhuys eo	3	CV/MV-ketel vervangen
2528	WOONopMAAT	Kees Delfsweg 1 t/m 87	4	CV/MV-ketel vervangen
2529	WOONopMAAT	w3 Centrum Paterswijk	3	Schilderwerk
2529	WOONopMAAT	w3 Centrum Paterswijk	3	Diverse installatiewerkzaamheden
2530	WOONopMAAT	w4 Kweekschool	4	Diverse installatiewerkzaamheden
2530	WOONopMAAT	w4 Kweekschool	4	Diverse bouwkundige werkzaamheden
2531	WOONopMAAT	w3 Hobbesteeg	3	Schilderwerk
2532	WOONopMAAT	w3 C.H. Moensstraat	3	Diverse bouwkundige werkzaamheden
2535	WOONopMAAT	Galgenweg	4	Diverse installatiewerkzaamheden
2537	WOONopMAAT	w3 Wolff en Dekenstraat e.o.	3	Schilderwerk
2537	WOONopMAAT	w3 Wolff en Dekenstraat e.o.	3	Liftonderhoud
2537	WOONopMAAT	w3 Wolff en Dekenstraat e.o.	3	Diverse bouwkundige werkzaamheden
2541	WOONopMAAT	w3 Nieuwbouw Beneluxlaan	3	Schilderwerk
2541	WOONopMAAT	w3 Nieuwbouw Beneluxlaan	3	Diverse installatiewerkzaamheden
2541	WOONopMAAT	w3 Nieuwbouw Beneluxlaan	3	Liftonderhoud
2541	WOONopMAAT	w3 Nieuwbouw Beneluxlaan	3	Diverse bouwkundige werkzaamheden
2541	WOONopMAAT	w3 Nieuwbouw Beneluxlaan	3	Dakwerk
2541	WOONopMAAT	w3 Nieuwbouw Beneluxlaan	3	CV/MV-ketel vervangen
2545	WOONopMAAT	w4 Gouden Gunje	4	Dakwerk
2545	WOONopMAAT	w4 Gouden Gunje	4	Schilderwerk
2547	WOONopMAAT	w3 Texel	3	Diverse bouwkundige werkzaamheden
2549	WOONopMAAT	w3 Broekpolder Centrum blok 4	3	Dakwerk
2549	WOONopMAAT	w3 Broekpolder Centrum blok 4	3	Liftonderhoud
2549	WOONopMAAT	w3 Broekpolder Centrum blok 4	3	Diverse bouwkundige werkzaamheden
2550	WOONopMAAT	w3 Waterbalkon	3	Schilderwerk
2552	WOONopMAAT	w3 Broekpolder De Ladder 3 58 egw.	3	Schilderwerk
2553	WOONopMAAT	w2 Sint Agnes woonzorgcentrum 60 vhe	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
2553	WOONopMAAT	w2 Sint Agnes woonzorgcentrum 60 vhe	2	Diverse installatiewerkzaamheden
2553	WOONopMAAT	w2 Sint Agnes woonzorgcentrum 60 vhe	2	Liftonderhoud
2557	WOONopMAAT	w2 Woonpaviljoen Odion	2	Diverse installatiewerkzaamheden
2557	WOONopMAAT	w2 Woonpaviljoen Odion	2	Liftonderhoud
2558	WOONopMAAT	Meerestein	4	Diverse bouwkundige werkzaamheden
2559	WOONopMAAT	w3 Italiëlaan	3	Schilderwerk
2559	WOONopMAAT	w3 Italiëlaan	3	Gevelwerk
2562	WOONopMAAT	w4 Meerestein Kamperfoelie fase 5 22 app.	4	Diverse installatiewerkzaamheden
2562	WOONopMAAT	w4 Meerestein Kamperfoelie fase 5 22 app.	4	Liftonderhoud
2565	WOONopMAAT	Broekpolder Waterwijk Zuid	3	Diverse bouwkundige werkzaamheden
2571	WOONopMAAT	w3 Broekpolder De Ladder 4/5 53 egw.	3	Schilderwerk
2578	WOONopMAAT	wijkerbaan	4	Diverse bouwkundige werkzaamheden
2605	WOONopMAAT	w4 Garages Beukenstr./Eikenstr./Huiderland	4	Schilderwerk
2673	WOONopMAAT	wijkerbaan	4	Diverse bouwkundige werkzaamheden

Complex	Eigenaar	Complexomschrijving	Wijk	Werkzaamheden
3590	WOONopMAAT	Poelenburglaan eo	2	CV/MV-ketel vervangen
3591	WOONopMAAT	Antonio Morstraat eo	2	CV/MV-ketel vervangen
3593	WOONopMAAT	Bonckenburchstraat eo	1	CV/MV-ketel vervangen
3595	WOONopMAAT	w2 Jan Ligthartstraat	2	Schilderwerk
3599	WOONopMAAT	w1 Maerelaan	1	Schilderwerk
3604	WOONopMAAT	w2 Poelenburg A	2	Schilderwerk
3604	WOONopMAAT	w2 Poelenburg A	2	Diverse bouwkundige werkzaamheden
3604	WOONopMAAT	w2 Poelenburg A	2	CV/MV-ketel vervangen
3605	WOONopMAAT	w3 Poelenburg B	3	Schilderwerk
3605	WOONopMAAT	w3 Poelenburg B	3	Diverse bouwkundige werkzaamheden
3605	WOONopMAAT	w3 Poelenburg B	3	CV/MV-ketel vervangen
3633	WOONopMAAT	Strauszstraat	3	CV/MV-ketel vervangen
3641	WOONopMAAT	Maasstraat eo	1	CV/MV-ketel vervangen
3648	WOONopMAAT	Beneluxlaan eo	1	CV/MV-ketel vervangen
3657	WOONopMAAT	w3 Huibert Pootstraat e.o. (30 egw)	3	Schilderwerk
3810	WOONopMAAT	w3 Broekpolder Centrum blok 3	3	Dakwerk
3810	WOONopMAAT	w3 Broekpolder Centrum blok 3	3	Diverse bouwkundige werkzaamheden
3811	WOONopMAAT	w3 Broekpolder De Wierden 2	3	Schilderwerk
3811	WOONopMAAT	w3 Broekpolder De Wierden 2	3	Diverse bouwkundige werkzaamheden
3975	WOONopMAAT	w2 SEW garages I	2	Schilderwerk

(Des)Investeringsbegroting 2017

In duizenden €

nr	PROJECTEN IN UITVOERING	Totale uitgave A	Marktwaaarde (80%)	Directe dekking B	Mutatie marktwaaarde in verhuurde staat C	Saldo D
1	Coornhertstraat	3.871	3.610	-	2.920	951
2	het Slotakkoord (Broekpolder Ladder 5)	8.689	8.772	-	7.206	1.483
3	Renovatie 444 eengezinswoningen	33.800	67.532	-	-	33.800
4	De Slotvrouwe (Debora Bakelaan)	35.896	43.056	-	11.048	24.848
	Totaal Projecten in uitvoering	82.256	122.970	-	21.174	61.082
	PROJECTEN MET UITVOERINGSBESLUIT IN 2017					
5	Kingsford Smithstraat	5.947	6.384	-	5.608	339
6	Grote Houtweg (Zevensprong)	6.260	6.720	-	5.902	358
7	Renovatie 2505 Beukenstraat	960			-	960
8	Renovatie 1441 Cornelis Geelvinckstraat	4.680			-	4.680
9	Renovatie 3590 Poelenburg	2.430			-	2.430
10	Renovatie 2503 Berghuisstraat	3.840			-	3.840
12	Energetische maatregelen 3604 Poelenburg A	637				637
13	Energetische maatregelen 3605 Poelenburg B	735				735
	Totaal Projecten met uitvoeringsbesluit in 2017	25.489	13.104	-	11.510	13.979
	PROJECTEN IN VOORBEREIDING					
14	Diverse renovatieprojecten	100				100
	Totaal Projecten in voorbereiding	100	-	-	-	100
	Totaal	107.845	136.074	-	32.684	75.161

Planning projectontwikkeling WOONopMAAT										2017												2018												2019											
PROJECT	complexnr	sloop	H	K	B	R	PL	buddy		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	kw1	kw2	kw3	kw4								
Renovatie muziekbuurt 444						444	FH			Huidige status																																			
Slotvrouw		192	208				PvR			Huidige status																																			
Cluster EGW 1, 127 woningen						127	FH	SL		Huidige status																																			
Cluster EGW 2, 415 woningen						415	FH			Huidige status																																			
Slotakkoord			51				RS	RD		Huidige status																																			
Kingsford Smithstraat			40				RS			Huidige status																																			
Grote Houtweg			40				RS			Huidige status																																			
Diepenbrockstraat e.o.							RS	HM		Huidige status																																			
Elink Sterkstraat			39				RS	nvt		Huidige status																																			
Oosterwijk			650				PvR	SL		Huidige status																																			
Simon van Haerlemstraat				79			PvR			Huidige status																																			
Totaal alle projecten		192	1028	79		0																																							

Initiatief	1
Ontwerp algemeen	2
Vergunningstraject	3
Bouwvoorbereiding incl B&W-rijp/ verkooptraject	4
Uitvoering	5
Prognose oplevering	6
Afronding/archivering	7
Einde onderhoudstermijn	8

H	aantal huurwoningen
K	aantal koopwoningen
B	m2 bedrijfsruimte
R	Renovatie
PL	projectleider

WOONopMAAT

n.a.v. KW022016

Omschrijving	Begroting 2017	Begroting 2016	Prognose 2016
<i>(in duizenden euro's)</i>			
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	58.850	59.545	59.340
Vergoedingen	2.916	3.128	3.128
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.937	2.461	3.402
Overige bedrijfsopbrengsten	939	1.134	1.090
Som der bedrijfsopbrengsten	64.642	66.268	66.960
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen activa ten dienste van exploitatie	264	301	282
Maatschappelijke bestedingen	14.080	235	3.833
Lonen en salarissen	3.569	3.547	3.543
Sociale lasten en pensioenen	1.119	1.153	1.139
Lasten onderhoud	12.481	12.434	12.713
Overige bedrijfslasten	15.748	14.870	14.426
Som der bedrijfslasten	47.261	32.540	35.936
<i>Saldo operationele bedrijfsuitoefening</i>	<i>17.381</i>	<i>33.728</i>	<i>31.024</i>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB	18.138	17.187	17.187
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB	1.207	1.142	1.142
Saldo waardeveranderingen vastg.portefeuille	19.345	18.329	18.329
Saldo	36.726	52.057	49.353
Rentebaten	12	34	34
Opbrengsten financiële vaste activa	115	190	125
Resultaat deelneming	-12	497	100
Rentelasten	10.542	12.013	10.545
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	26.299	40.765	39.067
Vennootschapsbelasting	6.238	-	6.792
Jaarresultaat	20.061	40.765	32.275
<i>Herleiding jaarresultaat</i>			
Jaarresultaat	20.061	40.765	32.275
Resultaat verkoopactiviteit	1.937	2.461	3.402
Resultaat maatschappelijke activiteit	-14.080	-235	-3.833
Resultaat financiële activiteit	8.879	7.637	9.037
Resultaat waardeverandering vastgoedportefeuille	19.345	18.329	18.329
Resultaat beheeractiviteit	3.981	12.573	5.340

Verkoopprogramma WOONopMAAT

Bijlage 6

complex	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
1121 Ardennenlaan	2	2	3	3	3
1147 Lessestraat	1	1	1	1	1
1162 Luxemburglaan	1	1	1	1	1
1171 SEW Oosterwijk	2	2	2	2	2
1211 Doornburg eo	3	3	3	3	3
1321 Beijerlust	1	1	1	1	1
1511 Abbeven etc	2	2	2	2	2
1811 SEW Kerkbeek I	2	2	2	2	2
1891 SEW Kerkbeek II	3	3	3	3	3
2512 Vijverhoef	1	1	1	1	1
2514 Wijkerbaan	2	2	2	2	2
2515 Dellaertlaan	1	1	1	1	1
2517 Aubach	1	1	1	1	1
2519 Burg. Rothestraat	1	1	1	1	1
2521 Kerkbuurt	0	1	0	1	0
2522 Raamveld	2	2	2	2	2
2523 Borssele	1	1	1	1	1
2524 Eurocasa	2	2	4	4	4
2529 Paterswijk	0	1	0	1	0
2533 Overloo	2	2	1	1	1
2546 Count Basielaan	2	2	2	2	2
2547 Texel	1	1	1	1	1
2548 Fokkerlaan	1	0	1	0	1
3609 Poelenburg D	1	1	1	1	1
3612 Ingen Houszstraat	4	4	3	3	3
3710 SEW Oosterwijk II	1	1	1	1	1
3720 SEW Assumburg	2	2	2	2	2
3730 Europaplein	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	1
Totaal	43	44	44	45	44
Omzet in duizenden euro's	7.208	7.382	7.737	7.923	8.049

Woningoverzicht per 1 oktober 2016

Bijlage 7

Complex nr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type vhe
1112	234	0	234	Euratomplein 11 t/m 479	Heemskerk	1980	App met lift
1121	111	46	65	Ardennenlaan 1 t/m 95 e.o.	Heemskerk	1975	Egw
1131	99	0	99	Normandielaan e.o.	Heemskerk	1967	Egw
1143	15	0	15	Lessestraat Waterrijck	Heemskerk	2007	App senioren met lift
1144	1	1	0	Lessestraat Fabiola	Heemskerk	2007	App met lift
1145	42	0	42	Lessestraat	Heemskerk	2009	App met lift
1146	41	0	41	Lessestraat, Viva zorggroep!	Heemskerk	2007	Zorgwoningen
1147	22	0	22	Lessestraat	Heemskerk	2010	Egw
1153	9	0	9	Lippestraat	Heemskerk	1991	Egw
1162	393	165	228	Luxemburglaan 305 t/m 921 en 20 t/m 186	Heemskerk	1970	App met lift
1171	40	19	21	SEW Oosterwijk I, Luxemburglaan	Heemskerk	1963	Egw
1211	73	12	61	Batenburg, Doornenburg, Sterkenburg	Heemskerk	1980	Egw
1221	66	0	66	Walenburg, Vredenburg, Duitslandlaan	Heemskerk	1983	Beneden en bovenwoningen, Egw
1314	25	0	25	Koekoek 19 t/m 69	Heemskerk	1992	App senioren met lift
1321	29	19	10	Beijerlust	Heemskerk	1993	Egw
1331	65	0	65	J. van Kuikweg e.o.	Heemskerk	1993	Egw
1344	42	0	42	Westerheem, Brouwerstraat	Heemskerk	1993	App senioren met lift, Zorgwoningen
1353	24	0	24	Westerheem, Van Hamelstraat 2 t/m 48	Heemskerk	1997	Egw senioren
1364	52	0	52	Westerheem 256 t/m 344 (45 + 7 besch.w.)	Heemskerk	1999	App senioren met lift, Zorgwoningen
1374	88	3	85	Westerheem 2 t/m 89	Heemskerk	2000	App senioren met lift
1384	102	0	102	Zorgeenheden Westerheem	Heemskerk	2003	Zorgwoningen
1394	36	0	36	Aanleunwoningen Westerheem	Heemskerk	2003	App senioren met lift
1412	192	0	192	Debora Bakelaan 2 t/m 384	Heemskerk	1967	App met lift
1422	168	72	96	J. van Polanenstraat e.o.	Heemskerk	1963	App zonder lift
1432	75	0	75	v. Lennepstraat 2 t/m 150	Heemskerk	1967	App met lift
1441	52	0	52	Dirk van der Lekstraat e.o.	Heemskerk	1963	Egw
1452	32	0	32	Wiekslag 28 t/m 90	Heemskerk	1984	App zonder lift
1511	85	58	27	Abbeven/Woekeven/Haasjesven	Heemskerk	1973	Egw
1523	12	0	12	Abbeven/Zevenhoeven	Heemskerk	1995	Egw
1535	76	0	76	Gasperi-erf 1-23	Heemskerk	1982	Egw
1611	69	0	69	A. Poelmanstraat e.o.	Heemskerk	1987	Egw
1621	72	0	72	J.Smitstraat e.o.	Heemskerk	1984	Egw
1636	20	0	20	W. Druckerstraat e.o.	Heemskerk	1984	App zonder lift
1646	30	0	30	Breedweerlaan 159-217	Heemskerk	1986	App zonder lift
1654	68	0	68	B. Perkhof e.o.	Heemskerk	1987	App senioren met lift, Maisonnettes

Complex nr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type vhe
1713	10	0	10	Schubertstraat 1-35	Heemskerk	1994	Egw
1724	20	0	20	Rossinigalerij 2-40	Heemskerk	1991	App zonder lift
1734	45	0	45	Maerelaan	Heemskerk	1994	App senioren met lift
1744	15	0	15	Bachstraat 83-111	Heemskerk	1996	App senioren met lift
1751	90	0	90	Puccinistraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw
1761	64	0	64	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw
1763	18	0	18	R.Stolzstraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw senioren
1774	50	0	50	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	1997	App senioren met lift
1784	32	0	32	Anthonie Verherenstraat 8-70	Heemskerk	2000	App senioren met lift
1811	38	20	18	SEW Kerkbeek I	Heemskerk	1963	Egw
1813	21	0	21	Montessoristraat e.o.	Heemskerk	1963	Egw
1891	88	38	50	SEW Kerkbeek II	Heemskerk	1964	Egw
1911	38	0	38	Commandeurslaan e.o.	Heemskerk	1988	Egw
1921	146	0	146	Egelantier e.o.	Heemskerk	1989	Egw
1923	30	0	30	Helmlaan e.o.	Heemskerk	1990	Egw
1932	36	1	35	Oosterstreng 73-141	Heemskerk	1993	App met lift
1942	10	0	10	Zandhaver 1-55	Heemskerk	1989	App zonder lift
1944	19	0	19	Burisbeek	Heemskerk	1989	App senioren met lift, gemeensch. ruimte
1951	91	0	91	Waterakkers 1	Heemskerk	1997	Egw
1952	6	0	6	Beslooten acker 1-11	Heemskerk	1997	App zonder lift
1953	22	2	20	Pastooracker e.o.	Heemskerk	1997	Egw
1961	10	0	10	Lange acker	Heemskerk	2004	Egw
1962	12	0	12	Meerestein, Kamperfoelie	Heemskerk	2010	App met lift
2501	50	0	50	Centrum van Breenstraat	Beverwijk	1918	Egw
2502	72	0	72	Rijvordtlaan	Beverwijk	1942	Egw
2503	87	0	87	Berghuisstraat/E. Sterkstraat	Beverwijk	1950	Beneden en bovenwoningen, Egw
2505	54	42	12	Beukenstraat/P. Verhagenstraat	Beverwijk	1957	Egw
2507	122	0	122	Meerestein Oost	Beverwijk	1960	App zonder lift
2508	294	6	288	Wonex	Beverwijk	1960	App zonder lift, app met lift
2510	208	0	208	Pilotenbuurt	Beverwijk	1962	App zonder lift
2511	120	0	120	De Oyevaar	Beverwijk	1962	App met lift
2512	68	32	36	Vijverhoef	Beverwijk	1962	App met lift
2514	216	116	100	Wijkerbaan	Beverwijk	1964	App met lift
2515	96	38	58	Dellaertlaan	Beverwijk	1971	App met lift
2516	48	0	48	Alkmaarseweg/Boeweg	Beverwijk	1971/76	Beneden en bovenwoningen
2517	100	25	75	Aubachstraat/Waverstraat	Beverwijk	1980	App, Egw
2518	92	32	60	Munnikenweg	Beverwijk	1981	App zonder lift, maisonettes
2519	17	11	6	Burg. Rothestraat	Wijk aan Zee	1982	Beneden en bovenwoningen

Complex nr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type vhe
2520	36	12	24	IJssel/Waalstraat	Beverwijk	1982	App zonder lift
2521	211	85	126	Centrum Kerkbuurt	Beverwijk	1982/84	App zonder lift, Egw, Maisonnettes
2522	88	21	67	Raamveld	Beverwijk	1985/83	App zonder lift, Egw
2523	32	23	9	Van Borsselestraat	Beverwijk	1983	App zonder lift
2524	150	64	86	Eurocasa	Beverwijk	1984	Egw
2525	79	0	79	Stapelhuys	Beverwijk	1984	App senioren met lift, Maisonnettes
2526	66	1	65	Zeevanc	Wijk aan Zee	1985	App zonder lift, Egw
2527	83	0	83	Westertuinen	Beverwijk	1986	Egw
2528	44	0	44	Dielofshoek	Beverwijk	1988	App met lift
2529	203	101	102	Centrum Paterswijk	Beverwijk	1988/92	App zonder lift, Egw
2530	48	0	48	Kweekschool	Beverwijk	1989	App zonder lift
2531	47	0	47	Hobbesteeg	Beverwijk	1990	App zonder lift
2532	7	0	7	Centrum C.H. Moenstraat	Beverwijk	1991	App zonder lift
2533	66	28	38	t Overloo	Beverwijk	1992	App met lift, Maisonnettes
2534	33	0	33	d'Oldenborgh	Beverwijk	1993	App senioren met lift
2535	62	0	62	Galgenweg	Beverwijk	1994	App senioren met lift
2536	15	0	15	Hoflanderweg	Beverwijk	1997	App met lift
2537	57	0	57	Centrum Wolff- en Dekenstraat	Beverwijk	1997	App senioren met lift
2541	42	0	42	Nieuwbouw Benelux	Beverwijk	2003	App senioren met lift, begeleid wonen
2544	1	0	1	Hoflanderweg	Beverwijk		Egw
2545	35	0	35	Gouden Gunje	Wijk aan Zee	1984	App senioren met lift
2546	28	6	22	Count Basielaan	Beverwijk	2003	Egw
2547	26	2	24	Texel	Heemskerk	2003	Egw
2548	9	1	8	Fokkerlaan	Beverwijk	2004	Egw
2549	81	0	81	Broekpolder	Heemskerk	2005	App met lift, Begeleid wonen, Maisonnettes
2550	39	0	39	Singelweide	Heemskerk	2005	Egw
2551	15	1	14	Fokkerlaan/Van der Hoopstraat	Beverwijk	2005	App met lift
2552	58	0	58	De Ladder 3	Beverwijk	2006	Egw
2553	60	0	60	Zamenhof	Heemskerk	2005	Zorgwoningen
2554	4	0	4	Zamenhof	Heemskerk	2005	App senioren met lift
2555	11	0	11	Meerestein Hortensia	Beverwijk	2006	Egw
2557	17	0	17	Woonpaviljoen Odion	Heemskerk	2006	Zorgwoningen, gemeensch. Ruimte
2558	10	0	10	Multifunctioneel Centrum Meerestein	Beverwijk	2006	App zonder lift
2559	45	0	45	Italiëlaan	Beverwijk	2006	App met lift, Maisonnettes
2560	8	0	8	Meerestein Clematis	Beverwijk	2007	Egw
2561	10	0	10	Mozartstraat	Heemskerk	2008	Begeleid wonen
2562	22	0	22	Van der Hoopstraat	Beverwijk	2008	Begeleid wonen

Complex nr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type vhe
2563	99	0	99	Broekpolder de Ladder 2	Beverwijk	2009	Egw
2564	32	0	32	Broekpolder Waterwijk noord	Beverwijk	2009	Egw
2565	92	0	92	Broekpolder Waterwijk zuid	Beverwijk	2009	Egw
2566	29	0	29	Kerkweg	Heemskerk	2010	App senioren met lift
2567	4	2	2	Beijneslaan	Beverwijk	2009	Egw
2568	2	1	1	De Hoven	Heemskerk	2008	App met lift
2571	53	0	53	De ladder 4/5	Beverwijk	2011	Egw
2572	36	0	36	Duinwijklaan, St. De Hartekamp	Heemskerk	2011	Zorgwoningen
2573	58	0	58	Dellaertlaan	Beverwijk	2012	App met lift
2574	25	0	25	Reigershoeve	Heemskerk	2013	Zorgwoningen, Egw
2575	44	0	44	Haydnplein	Heemskerk	2014	App met lift
2576	40	0	40	Frank Sinatraplein	Beverwijk	2013	App met lift
2577	36	0	36	Dellaertlaan	Beverwijk	2013	App met lift
2578	64	0	64	Elsanta	Beverwijk	2013	Zorgwoningen
2579	69	0	69	Wijkerbaan Salsa	Beverwijk	2015	App met lift
2581	17	0	17	P.Breughelstraat e.o.	Heemskerk	2014	Egw
2582	14	0	14	Westerweelstraat e.o.	Heemskerk	2014	Egw
2583	25	0	25	Jan van Polanenstraat	Heemskerk	2014	Egw
2584	22	0	22	Jan van Polanenstraat	Heemskerk	2015	App met lift
2585	6	0	6	Beneluxlaan	Beverwijk	2015	Egw
2586	18	0	18	Slowakijestraat e.o.	Heemskerk	2015	Apparterra's
2587	32	0	32	Oostenrijkstraat e.o.	Heemskerk	2015	Egw
3590	27	0	27	Poelenburglaan	Heemskerk	1949	Egw
3591	116	0	116	A.Morstraat	Heemskerk	1953	Egw
3592	120	0	120	Laan van Assumburg	Heemskerk	1957	Egw
3593	29	0	29	Bonckenburghstraat	Heemskerk	1959	Egw
3594	58	0	58	Loirestraat	Heemskerk	1962	Egw
3595	192	0	192	J. Ligthartstraat	Heemskerk	1968	App met lift
3599	144	0	144	Maerelaan	Heemskerk	1970	App met lift
3602	4	0	4	Raadhuisstraat	Heemskerk	1983	Beneden en bovenwoningen
3603	2	0	2	Kerkweg	Heemskerk	1953	Egw
3604	85	0	85	Poelenburg A	Heemskerk	1956	Egw
3605	99	1	98	Poelenburg B	Heemskerk	1956	Egw
3609	36	13	23	Poelenburg D	Heemskerk	1957	App zonder lift
3612	152	99	53	Ingenhouszstraat	Heemskerk	1960	App zonder lift
3624	72	0	72	Beethovenstraat I	Heemskerk	1959	Egw
3625	152	0	152	Beethovenstraat II	Heemskerk	1959	Egw
3626	137	0	137	Rameaustraat	Heemskerk	1959	Egw
3630	28	0	28	Bellinistraat/Puccinistraat	Heemskerk	2005	App zonder lift

Complex nr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type vhe
3631	22	0	22	Chopinstraat	Heemskerk	2007	App zonder lift, Egw
3632	43	0	43	Bachstraat	Heemskerk	1959	Egw
3633	160	0	160	Diepenbrockstraat	Heemskerk	1959	App zonder lift
3641	98	0	98	Maasstraat	Heemskerk	1962	App zonder lift
3648	232	0	232	Beneluxlaan	Heemskerk	1962	App zonder lift
3655	40	0	40	Valcooghstraat	Heemskerk	1962	Egw
3657	30	0	30	H. Pootstraat e.o.	Heemskerk	2006	Egw
3658	25	0	25	Anna Blamanhof	Heemskerk	2007	App met lift
3660	12	0	12	Raadhuisstraat	Heemskerk	1997	Beneden en bovenwoningen
3710	9	2	7	SEW Oosterwijk II	Heemskerk	1963	Egw
3720	38	12	26	SEW Assumburg	Heemskerk	1965	Egw
3730	65	44	21	SEW Europaplein	Heemskerk	1967	App zonder lift
3810	72	0	72	Centrumgebied Broekpolder	Heemskerk	2004	App met lift, Maisonettes
3811	21	0	21	De Wierden 2 Broekpolder	Heemskerk	2006	Egw
3813	20	0	20	Grote weide Broekpolder	Heemskerk	2007	Egw
Totaal	10.120	1.277	8.843				