

WOONopMAAT Jaarstukken 2012

Heemskerk, juni 2013

Ad Blekemolen
Aad Leek
Guus van der Meijden
Jen Tjon-Sien-Foek
Nico van Zutphen

Inhoud

Jaarverslag	4
0. Voorwoord Jaarverslag	4
1. Bestuursverslag	5
2. Raad van Commissarissen	8
a. Verslag van de Raad van Commissarissen	8
b. Verklaring Raad van Commissarissen	16
3. Missie, opgave en strategie	18
4. Organisatie	20
a. Jaarverslag ondernemingsraad	20
b. Jaarverslag Geschillenadviescommissie	23
c. Sociaal Jaarverslag	24
d. Interne activiteiten	30
e. Huurders	31
f. Kopers	35
g. Gemeenten	37
h. Andere maatschappelijke organisaties	38
5. Governance	39
6. Beleid in uitvoering	46
a. Biedt voor iedereen zoveel mogelijk keuze	46
b. Weet wat er speelt in de wijk	49
c. Is betaalbaar en vertrouwd	52
d. Zorgt voor prettig wonen in gevarieerde wijken	62
7. Continuïteit	70
a. Financieel perspectief	70
b. Kengetallen	76
Jaarrekening	78
8. Jaarrekening 2012 Stichting WOONopMAAT	78
a. Geconsolideerde balans per 31 december 2012	79
b. Geconsolideerde winst- en Verliesrekening 2012	81
c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2012	82
d. Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2012	83
e. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening	84
f. Toelichting balanswaardering geconsolideerde jaarrekening	88
g. Grondslagen resultaatbepaling in de jaarrekening	96
h. Grondslagen geconsolideerd kasstroomoverzicht	99

i.	Toelichting op de geconsolideerde balans	100
j.	Niet in de balans opgenomen regelingen	112
k.	Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening	114
l.	Toelichting geconsolideerd Kasstroomoverzicht	119
m.	Enkelvoudige balans per 31 december 2012	120
n.	Enkelvoudige winst en verliesrekening over 2012	122
o.	Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2012	123
p.	Ondertekening van de jaarrekening	131
9.	Overige Gegevens	133
a.	Gebeurtenissen na balansdatum.....	133
b.	Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming	134
c.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	135

Bijlagen

- A Schema van verbindingen
- B Woningoverzicht per 31 december 2012

Jaarverslag

0. Voorwoord Jaarverslag

In dit jaarverslag, hoofdstuk 1 tot en met hoofdstuk 7, leggen wij verantwoording af over wat wij in 2012 hebben gedaan. In 2011 maakten wij concrete plannen voor het jaar 2012 en legden die vast in het Activiteitenplan voor 2012. In dit jaarverslag laten wij u weten wat ervan is terechtgekomen.

Ook in 2012 zijn de omstandigheden voor de woningcorporaties niet eenvoudiger geworden. De financiële crisis is eerder verergerd dan verminderd en de gevolgen van de bezuinigingen worden steeds meer voelbaar. Dat leidt tot grote onzekerheid over werk en inkomen en het is begrijpelijk dat veel burgers daarom belangrijke beslissingen uitstellen. Dat is goed merkbaar op de woningmarkt in de IJmond: een overaanbod op de koopmarkt en een lage mutatiegraad in de huursector. WOONopMAAT moet dan ook alle zeilen bijzetten om woningen te verkopen. De lage mutatiegraad heeft opvallend genoeg nog niet tot langere wachttijden voor een huurwoning geleid. Mogelijk dat het effect hiervan wat later voelbaar wordt.

De val van kabinet Rutte I heeft geleid tot een kabinet Rutte II, waarin de maatregelen uit het Lenteakkoord voor de woningcorporaties flink zijn aangescherpt. Vooral de verhoging van de verhuurdersheffing naar € 1,75 miljard in 2017 en de daaraan verbonden inkomensafhankelijke huurverhogingen, zijn een flinke aanslag op de sociale huursector voor de verhuurder en de huurder. Het lijkt erop dat vooral de huurders de rekening van de crisis moeten betalen omdat de hypotheekrenteaftrek voor bestaande woningeigenaren nauwelijks wordt aangetast. Eigenlijk zijn op alle onderdelen de starters op de woningmarkt de klos, terwijl zij zo hard nodig zijn om de gewenste doorstroming te kunnen realiseren. Andere verliezers zijn de bedrijven en werknemers in de bouwkolom omdat de investeringscapaciteit van de corporaties ingrijpend wordt aangetast.

WOONopMAAT stelt alles in het werk om haar doelstellingen en ambities te realiseren, maar wij moeten er wel voor zorgen dat wij daar ook op de langere termijn nog toe in staat zijn. Wij hebben altijd al goed op de centen gepast, maar de financiële continuïteit is niet meer zo vanzelfsprekend. Wij hebben hiervoor op tijd een aantal richtlijnen en uitgangspunten opgesteld die moeten helpen bij de zorgvuldige afweging tussen de ambities en de financiële continuïteit. Hiermee hebben wij een perspectief geschetst waarbinnen het voor WOONopMAAT mogelijk moet zijn om haar maatschappelijke opgaven ook in de toekomst naar behoren te blijven vervullen.

Wij richten daarbij onze focus op de maatschappelijke opgaven in de IJmond en zoeken daarbij samenwerking met andere maatschappelijke instellingen om aan die opgaven te werken. Die samenwerking is nodig omdat WOONopMAAT haar activiteiten beperkt tot het bieden van goede en betaalbare huisvesting in leefbare wijken met goede voorzieningen. Om leefbare wijken te creëren is samenwerking met gemeenten, welzijnswerk en bewoners noodzakelijk. Voor de voorzieningen zijn wij aangewezen op maatschappelijke organisaties die de zorg en andere diensten rond het wonen leveren. Op WOONopMAAT kan men rekenen!

Vragen en opmerkingen over dit jaarverslag zijn welkom via post@woonopmaat.nl. Ik garandeer u een antwoord, uiterlijk binnen veertien dagen.

Aad Leek, directeur-bestuurder

1. Bestuursverslag

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beleid, de bedrijfsvoering en de maatschappelijke prestaties van WOONopMAAT. Het beleid is vastgelegd in het strategisch beleidsplan en de uitvoering van het beleid wordt jaarlijks vastgesteld in het activiteitenplan.

In 2012 was voorzien dat WOONopMAAT door omstandigheden, zoals de nieuwe woningwet, werd gedwongen te kiezen voor zaken die wij het belangrijkst vinden. Wij hebben ons daarbij vooral gericht op de kansen om er het beste van te maken met de focus op het behoud van de kwaliteit van onze woningen, de dienstverlening en de leefbaarheid.

Hieronder een overzicht van de voornemens uit het activiteitenplan 2012 en wat er van deze voornemens is terechtgekomen:

Activiteiten	Voornemens	Resultaten
Huurbeleid	Streefhuursom niet verhogen door invoering energielabels in woningwaarderingssysteem. Tenminste 90 procent van de woningvoorraad is beschikbaar voor huishoudens met inkomen tot ongeveer € 34.000,-. Met productmarktanalyse bepalen welke woningen in de vrije sector worden verhuurd. Vrije sectorwoningen worden commercieel geëxploiteerd via 'Te Woon' principe, waarbij klant kan kiezen tussen markthuur of kopen.	Gerealiseerd door de streefhuur voor de meeste woningen te verlagen van 82 procent naar 78 procent. Overeenstemming bereikt met Huurdersplatform. Ruimschoots gerealiseerd. Circa 92 procent is in 2012 beschikbaar voor deze doelgroep. Voor 116 woningen is een Product Marktcombinatie opgesteld met een daarbij behorende huur. Het 'Te Woon' principe is uitgetoetst, maar in de huidige slechte markt voor koopwoningen niet kansrijk gebleken. Meestal worden woningen verhuurd tegen een marktconforme huurprijs.
Verkopen van woningen	Invoeren van nieuwe verkoopconstructie "Kopen naar Wens". Verkoop van 61 huurwoningen uit bestaand bezit.	De aanbieder van deze verkoopconstructie kon toezeggingen over het aantal hypotheekverstrekkingen, dat deze verkoopconstructie accepteert, niet waarmaken. De invoering heeft in 2012 niet plaatsgevonden. Er zijn 44 woningen verkocht. Doelstelling is niet gehaald, maar gezien de slechte marktomstandigheden wel een goede prestatie.
Verbeteren woningbezit	Per complex bepalen welke energiemaatregelen bij mutatieonderhoud kunnen worden uitgevoerd en wat dat betekent voor de huurprijs.	Bij uitgevoerd planmatig onderhoud en renovaties zijn ook energiemaatregelen toegepast. Per complex zijn de energiemaatregelen inzichtelijk. En per mutatie wordt definitief bepaald welke energiemaatregel wordt uitgevoerd, rekening houdend met de huur en de resterende levensduur van het complex.
Vernieuwen woningbezit	Ontwikkelen en realiseren van betaalbare grondgebonden woningen op basis van beproefde concepten.	Geslaagde pilot conceptueel bouwen (beproefde concepten) toegepast. 18 partijen aangeschreven, waarvan 14 een projectvoorstel indienden. Uiteindelijk 6 inzenders die voldeden aan onze (financiële) eisen. Deze 6 inzenders staan op onze shortlist voor toekomstige projecten.

Financiële continuïteit	Reguliere exploitatie op basis van kasstromen kostendekkend.	Is gerealiseerd.
	Geen overschrijding van vooraf gebudgetteerde kostensoorten binnen de reguliere exploitatie.	Is gerealiseerd.
	Weerstandsvormogen minimaal norm CFV + 2 procent.	Is gerealiseerd.
Bedrijfsvoering	Besluit nemen over overgang naar een Windows gestuurd primair automatiserings-systeem.	Besluit is genomen om de overgang twee jaar uit te stellen. De leverancier van ons primair systeem (SG) had nog niet alle onderdelen uitontwikkeld in Microsoft Dynamics, waar binnen WOONopMAAT mee wordt gewerkt.
Organisatie WOONopMAAT	Competentiegericht opleidingsplan voor medewerkers.	Plan is gereed, in de praktijk is er in 2012 nog te weinig gebruik van gemaakt. Daarom extra aandacht nodig in 2013.
	Formuleren gemeenschappelijke bedrijfsprestatie met en voor de medewerkers.	Is geformuleerd en met een dashboard zijn de prestaties gemonitord. Resultaten 2012 waren bevredigend.
Waardering van projecten	Beoordelen projecten volgens en projectwaarderingsmodel.	Is uitgevoerd. Nieuwe projecten beoordeeld met een acht of hoger, volgens het projectwaarderingsmodel, zijn in uitvoering.

Samenstelling bestuur

Aad Leek is sinds 1 maart 2008 directeur-bestuurder. Nico van Zutphen is adjunct directeur interne bedrijfsvoering en plaatsvervangend bestuurder. Na een evaluatie van het functioneren van de heer Leek heeft de Raad van Commissarissen in de vergadering van 5 december 2011 besloten tot de herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 maart 2012.

Nevenfuncties

Aad Leek heeft in 2012 twee nevenfuncties vervuld zonder vergoeding:

- Met de gemeente Heemskerk is een gezamenlijke entiteit opgericht voor de grondexploitatie voor de (her)ontwikkeling van 11 locaties in de gemeente Heemskerk. Aad Leek vertegenwoordigt WOONopMAAT hierin.
- Bestuurder van de Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5. Deze stichting beheert het kantoorgebouw van WOONopMAAT.

Verder heeft Aad Leek geen andere functies of zakelijke belangen. In 2012 is dan ook geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstrengeling.

Hoofdpijnen bestuursbeleid 2012

Het bestuursbeleid bij WOONopMAAT verandert niet ieder jaar. Continuïteit in bestuur en beleid is in het belang van de organisatie en haar klanten. De basis voor het bestuursbeleid is het strategisch beleidsplan uit 2009. Dit plan wordt normaliter in een cyclus van vier jaar getoetst aan de actualiteit. Sinds 2011 grijpen het overheidsbeleid en de omstandigheden op de woningmarkt diep in op de bedrijfsvoering en het beleid van de corporatiesector. In 2012 hebben maatregelen uit het Lenteakkoord en de beleidsvoornemens van Kabinet Rutte II die omstandigheden mogelijk nog ingrijpend gemaakt. Belangrijk hierin zijn de aangekondigde verhoging van de saneringssteun en de verhuurdersheffing in combinatie met het inkomensafhankelijke huurbeleid. Het bestuur heeft hiervoor een plan ontwikkeld als alternatief voor het Kabinetsbeleid voor de sociale huursector. De ideeën zijn besproken met vertegenwoordigers van de koepel van woningcorporaties Aedes en door Aedes meegenomen in de gesprekken met minister Blok. Het bestuur vindt het belangrijk om de door haar ingenomen standpunten in dit

jaarverslag te verantwoorden. Hieronder een overzicht van het beleid van het Kabinet Rutte II en het standpunt van het bestuur van WOONopMAAT:

Gevolg beleid Kabinet Rutte II	Bestuursstandpunten
<u>Huurbeleid</u> Inkomensafhankelijke huurverhoging tussen inflatie + 1,5%, 2,5% en 6,5%. Basis WOZ waarde. Ongeacht de huidige huurprijs krijgen huurders een forse huurverhoging. Uitvoering administratief ingewikkeld. Veel faalrisico's en kosten	<u>Huurbeleid</u> Huursombenadering: basis WWS + WOZ. Maximale huursom inflatie + 2%. Huurverhoging tussen 0% en 10%. Differentiatie in huurverhoging inzetten op gelijke huurprijs bij dezelfde kwaliteit. Huurders die nu voor dezelfde kwaliteit veel minder betalen dan de burens gaan meer betalen. Huurders met een relatief hogere huur worden ontzien. Eventueel huurbelasting voor inkomens boven de € 43.000,- in een sociale huurwoning.
<u>Verkoop woningen</u> Sector moet kleiner door verkoop woningen. Verkoop aan beleggers is echter aan zeer strenge regels gebonden en de particuliere markt meer dan verzadigd is.	<u>Verkoop woningen</u> Maak verkopen van woningen aan beleggers mogelijk door aanpassing van de huidige wetgeving. Voorkom daarmee dat nog meer koopwoningen de particuliere markt overspoelen en de kosten door de hypotheekrenteaftrek voor de Staat oplopen.
<u>Bedrijfslasten</u> Bedrijfslasten van corporatie moeten omlaag. Kabinet bedenkt wel ingewikkelde regels voor de inkomensafhankelijke huurverhoging die bedrijfslasten juist verhogen.	<u>Bedrijfslasten</u> Besparingen in bedrijfslasten zijn goed mogelijk, maar wel gekoppeld aan afspraken over wat er van corporaties aan maatschappelijke taken mag worden verwacht.
<u>Maatschappelijke taak</u> Corporaties moeten zich richten op hun kerntaken. Niet-kerntaken mogen wel, maar moeten worden gesplitst (niet geborgde financiering).	<u>Maatschappelijke taak</u> Corporaties moeten zich primair richten op hun kerntaken. Sta (wel) toe dat maximaal 10 procent van de huurwoningen een huur mogen hebben boven de huurtoeslaggrens, zonder ingewikkelde administratieve regels.
<u>Investerings</u> Investerings lopen dramatisch terug met alle gevolgen van dien voor de kwaliteit van de woningvoorraad, de werkgelegenheid en belastinginkomsten.	<u>Investerings</u> Corporaties kunnen blijven investeren in het verbeteren, vernieuwen en verduurzamen van de woningvoorraad. Positieve gevolgen voor werkgelegenheid en belastingopbrengsten.
<u>Verhuurdersheffing</u> Verhuurdersheffing die in 2017 oploopt tot € 1,75 miljard. Minder belastinginkomsten, meer uitkeringen, netto slechter resultaat!	<u>Verhuurdersheffing</u> 'Opbrengst' verhuurdersheffing bestaat uit twee componenten en overstijgt de € 1,75 miljard: 1. Directe heffing oplopend tot circa € 1,4 miljard in 2017. 2. Belastinginkomsten door investeringen en besparing op uitkeringen meer dan € 600 miljoen.

2. Raad van Commissarissen

a. Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie. De Raad staat ook het bestuur met advies terzijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's, verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- treasurybeleid;
- naleving van de Governance Code Woningcorporaties;
- maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen staan omschreven in artikel 11 tot en met 23 van de statuten van WOONopMAAT. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen. Dit werd in 2008 vastgesteld.

In het jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de Raad invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Het toezichtkader waarbinnen de Raad van Commissarissen zijn taken uitoefent ligt op de navolgende gebieden:

- het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en overige wet- en regelgeving;
- de geformuleerde doelstellingen van de corporatie;
- het activiteitenplan;
- de begroting (inclusief de investeringsbegroting);
- risicobeheersing intern en extern;
- kwaliteitsbeleid;
- de financiële verslaggeving en financiële continuïteit, waarbij een minimale solvabiliteit en weerstandsvermogen een vereiste is;
- afspraken met externe belanghebbenden;
- integriteit en fraude;
- het strategisch beleid;
- maatschappelijke prestaties;
- verankering van de corporatie in de samenleving.

Dit toezichtkader is in 2012, samen met het eigen ontwikkelde toezichtkader, gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursbesluiten en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Wat is er veranderd in 2012?

De belangrijkste veranderingen in de Raad van Commissarissen in dit verslagjaar zijn het vertrek van commissaris L.C.A. Tros per 31 december 2011 en de aanstelling van een nieuwe commissaris, mevrouw mr. Ing. E.W.M. Aalsma, die per 1 januari 2012 is aangetreden, alsook het vertrek van commissaris R. Herder per 30 juni 2012 en de aanstelling van een nieuwe commissaris, mevrouw Drs. N. Boudrie-Poll, die per 1 juli 2012 is aangetreden. De nieuwe commissaris werd benoemd na een sollicitatieprocedure, waarin

nauw werd samengewerkt tussen de Raad van Commissarissen en het Huurdersplatform, omdat de nieuwe commissaris is voorgedragen door het Huurdersplatform. De selectiecommissie werd bijgestaan door bureau Board Consult te Zeist.

Benoeming per 1 januari 2013

Per 1 januari 2013 is de nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen benoemd, de heer J. Kroon. Per 1 april 2013 is de heer J. Kroon afgetreden als voorzitter van de Raad van Commissarissen wegens gezondheidsredenen.

Verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad

De formele verantwoordelijkheden van de Raad zijn vastgelegd in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), in de statuten van WOONopMAAT en in de Governance code woningcorporaties. Daarnaast heeft de Raad zelf een reglement. Bij zijn of haar aantreden verklaart ieder lid van de Raad zich geheel te kunnen verenigen met de in deze documenten gestelde eisen, voorwaarden en taken. De onderhavige eisen, voorwaarden en taken worden eveneens door de directeur-bestuurder onderschreven.

In de nota 'Toezichtbeleid' is aangegeven op welke aspecten van de bedrijfsvoering de Raad zijn toezicht specifiek richt. In deze nota zijn ook de formele zaken voor de relatie met de directeur-bestuurder en de Raad geregeld. In 2012 is het toezichtbeleid geëvalueerd. In afwachting van het inwerkingtreden van de nieuwe Woningwet, worden maatregelen tot wijziging en aanpassing van het reglement van de raad van commissarissen genomen. De statuten van WOONopMAAT en het toezichtbeleid van de Raad kunt u op de website lezen: www.woonopmaat.nl.

Hoe besluit de Raad?

De Raad van Commissarissen heeft twee hoofdtaken. Hij functioneert als werkgever voor de directeur-bestuurder en is verantwoordelijk voor het waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Hiermee sluit de Raad aan op het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), het Strategisch Beleidsplan, het activiteitenplan van WOONopMAAT en de specifieke kennis over de lokale situaties. De Raad heeft in zijn toezichtbeleid vastgelegd hoe deze taken concreet worden gemaakt.

Een week voor de vergadering worden de vergaderstukken toegezonden aan de leden van de Raad van Commissarissen. Zij vormen in deze week hun voorlopige mening over de betreffende onderwerpen en bepalen hun reacties. De vergadering wordt genotuleerd door de bestuurssecretaris en wordt gehouden volgens een vast rooster en een vaste indeling van de agenda. Deze agenda bestaat uit vier vaste punten:

1. ter vaststelling;
2. ter bespreking;
3. ter goedkeuring;
4. ter informatie.

De controller van WOONopMAAT rapporteert zijn bevindingen ten aanzien van de periodieke rapportages en van de beoordeling van de organisatie, aan de Raad van Commissarissen. De controller hanteert een controleplan dat door de Raad van Commissarissen is goedgekeurd.

De Raad laat zich ondersteunen door een externe accountant. De controle over 2012 is uitgevoerd door Ernst & Young.

Wat moet de Raad doen en hoe doet hij dat?

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar onderstaande activiteiten ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er gaande is op het speelveld van WOONopMAAT:

- overleg met het bestuur;
- overleg met de externe accountant;
- overleg met de huurdersorganisatie;
- overleg met de Ondernemingsraad;
- het bijwonen van de vergaderingen van de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en Aedes;
- het volgen van verschillende seminars over volkshuisvestelijke en aan de volkshuisvesting gerelateerde (financiële) onderwerpen;
- het volgen van cursussen op ditzelfde gebied;
- het houden van brainstormsessies met het bestuur.

Voortgang opvolging aanbevelingen van de visitatiecommissie

In het jaarverslag van 2010 is al melding gemaakt van de opvolging van de aanbevelingen van de visitatiecommissie in 2009 door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Eén van de aanbevelingen bestond eruit dat de Raad haar interne oriëntatie meer los zou kunnen laten en zich zou kunnen richten op meer maatschappelijke verbinding. De Raad vertaalt deze aanbeveling in de praktijk door het bijwonen van bijeenkomsten die door de belanghouders worden georganiseerd, terwijl verder aansluiting wordt gezocht en gevonden in de vergaderingen die door het Huurdersplatform worden georganiseerd.

Verder heeft de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie gehouden, waarbij nadrukkelijk de mening van het bestuur is betrokken.

De conclusies en aanbevelingen zoals geformuleerd in het jaar 2011 blijven de aandacht houden, zodat het bestuur en de interne toezichthouder over en weer adequaat invulling geven aan hun rol binnen de governance. De Raad van Commissarissen en het bestuur zien het als een uitdaging om de kwaliteit van governance nog verder te verbeteren en daarbij transparantie als hoofdthema te kiezen. Daartoe zullen bestuur en toezichthouder specifiek aandacht geven aan de integrale beoordeling van de driehoek doelstellingen, kwaliteit/producten en de financiële continuïteit van WOONopMAAT.

Verder heeft de Raad van Commissarissen zich in het kader van een verdere uitbreiding van betrokkenheid bezig gehouden en met de grote volkshuisvestelijke thema's die in 2012 aan de orde waren en zich verder verdiept in de strategische risico's die worden gelopen.

Door het toetreden van mevrouw Aalsma tot de Raad van Commissarissen is het aandachtsveld 'kennis van vastgoed en projectontwikkeling' beter binnen de Raad van Commissarissen vertegenwoordigd.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn altijd voltallig aanwezig geweest bij alle reguliere vergaderingen, bij informele, opiniërende vergaderingen en themabijeenkomsten en bij extra vergaderingen.

De Raad van Commissarissen heeft op 28 november 2012 overleg gehad met de voltallige Ondernemingsraad. De twee BBSH-leden in de Raad van Commissarissen hebben de jaarvergadering van de huurdersorganisatie bijgewoond.

De voltallige Raad van Commissarissen heeft op 15 november 2012 overleg gevoerd met het bestuur van het Huurdersplatform.

De Raad vergaderde in 2012 met de volgende frequentie	Aantal vergaderingen
Reguliere RvC-vergaderingen	7
Auditcommissie (samengesteld uit RvC-leden)	7
Remuneratiecommissie (samengesteld uit RvC-leden)	9
Presidium (bestaande uit de voorzitter en vice-voorzitter RvC)	7
Selectiecommissie nieuwe Bbsh-commissaris (samengesteld uit de voorzitter, de vice-voorzitter van de RvC en de voorzitter en secretaris van het Huurdersplatform) , exclusief administratieve voorbereiding en uitvoering.	7
Selectiecommissie nieuwe voorzitter (samengesteld uit de voorzitter, de vice-voorzitter en een lid van de RvC), exclusief administratieve voorbereiding en uitvoering.	7
Overige vergaderingen en bijeenkomsten van de Raad, zoals overleg met de Ondernemingsraad, het Huurdersplatform, met belanghouders, themabijeenkomsten, zelfevaluatie en overleg met RvC-kandidaten	10

Een evenwichtige selectie van de meest belangrijke onderwerpen en voorstellen uit 2012 ziet er als volgt uit:

- staatssteunregels overheid
- jaarrekening 2011 en jaarverslag 2011
- accountantsrapporten
- periodieke toezichtrapportages met bijlagen
- treasurybeleid (met onder meer de rentevervalkalender)
- herijking strategisch beleid
- integraal risicomanagement
- arbeidsvoorwaarden directeur-bestuurder
- arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder
- begroting en activiteitenplan 2013
- werving per 1 juli 2012 van een nieuw lid van de Raad van Commissarissen in samenspraak met het Huurdersplatform dat het recht tot het doen van een bindende voordracht heeft.
- werving per 1 januari 2013 van een nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen
- zelfevaluatie Raad
- informatie en verslagen deelnemingen
- informatie en verslagen van de vergaderingen van financiële commissie, managementteam, huurdersplatform en van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.
- stand van zaken m.b.t. de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (de nieuwe Woningwet).

Is de Raad onafhankelijk genoeg?

De Raad van Commissarissen bewaakt de onafhankelijkheid van zijn leden in de zin van de aangeduide criteria in bepaling III 2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

In 2012 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of het bestuur betrokken waren. Ook vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie, die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen is opgenomen in de bijlage.

Heeft de raad voldoende deskundigheid en is de samenstelling evenwichtig?

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. In de bijlage is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, waaronder de nevenfuncties, de samenstelling van de commissies en het rooster van aftreden. De raad werkt met een profielschets, gerelateerd aan de omvang.

Hoe vervult de Raad zijn rol als werkgever?

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2012 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

De Raad van Commissarissen heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur het functioneren van het bestuur beoordeeld.

De remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld, dat de prestatieafspraken in 2011 zijn gerealiseerd. Op grond van deze beoordeling heeft de remuneratiecommissie een beloningsvoorstel gedaan aan de voltallige Raad. De bevindingen en het advies van de remuneratiecommissie zijn door de Raad van Commissarissen overgenomen.

Nadere informatie over de bestuurdersbeloning 2012 is opgenomen in een aparte paragraaf.

Verder heeft de raad van commissarissen zich gebogen over het verstrijken van de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd tussen WOONopMAAT en de bestuurder, zijnde vier jaren, per 1 maart 2012. Gezien de tevredenheid die er bestaat met betrekking tot het functioneren van de directeur-bestuurder, werd ter vergadering van 5 december 2011 door de voltallige raad van commissarissen ingestemd met verlenging van de arbeidsovereenkomst van WOONopMAAT met de directeur-bestuurder voor wederom een periode van vier jaren, derhalve tot en met 29 februari 2016.

Auditcommissie

De taken en bevoegdheden van de auditcommissie zijn vastgelegd in een Reglement. De auditcommissie is op basis hiervan namens de Raad van Commissarissen onder meer belast met:

- het toezicht op de werking van de (interne) risicobeheersing- en controlesystemen;
- de financiële informatieverschaffing door WOONopMAAT;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant (waaronder de managementletter);
- de financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder;
- de rol en functioneren van de controller;
- beleid met betrekking tot belastingheffing;
- de relatie met de externe accountant.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2012 vijf maal vergaderd, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant. Naast de beoordeling en bespreking van de periodieke financiële verslagen heeft de auditcommissie in het verslagjaar aandacht besteed aan:

- werking van de (interne) risicobeheersing en controlesystemen;
- jaarverslag (waaronder de jaarrekening) en accountantsverslag over 2011, managementletter voor 2011;
- activiteitenplan 2013, waaronder investerings- en liquiditeitsbegroting;
- financiële continuïteit (meerjarenbegroting), waaronder de raming van de invloed van de verhuurdersheffing en saneringssteun (Vestia);
- gewenst minimum weerstandsvermogen;
- automatisering en beveiliging;
- rentevervalkalender;
- het al dan niet gebruiken van rentederivaten voor het afdekken van renterisico;
- invloed stelselwijziging financiële verslaglegging, nieuwe RJ 645, vanaf 1 januari 2012.

De auditcommissie was betrokken bij de aanbesteding van en de keuze voor een nieuwe extern accountant en heeft hierover gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen, die een nieuwe extern accountant heeft benoemd.

Met veel waardering heeft de auditcommissie kennis genomen van de door de directie opgestelde nota Integraal Risicomanagement. In een speciale bijeenkomst met de voltallige Raad van Commissarissen werd deze nota onder leiding van een externe deskundige uitgebreid bediscussieerd. De kwaliteit van het Risicomanagement van WOONopMAAT wordt door de Raad van Commissarissen hoog ingeschat.

Tenslotte heeft de auditcommissie kennis genomen van de oordelen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze oordelen zijn met de directie besproken. De auditcommissie heeft haar bevindingen en adviezen omtrent bovengenoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

Remuneratiecommissie

In het verslagjaar is de remuneratiecommissie negen maal bijeen geweest. De commissie voerde een functionerings- en een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder, nadat in een aantal gesprekken de prestatieafspraken waren vastgesteld. Zowel in het functioneringsgesprek als in het beoordelingsgesprek is sprake van wederzijdse openheid en transparantie, waarbij gericht kan worden gediscussieerd over de groei van de directeur-bestuurder in samenhang met de ontwikkeling van de organisatie en werd uitvoerig stilgestaan bij de geformuleerde prestatieafspraken.

Verder heeft de remuneratiecommissie, nadat deze zich in 2011 had gebogen over de herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 maart 2012, in de vergadering van 5 december 2011 de Raad van Commissarissen geadviseerd tot deze herbenoeming over te gaan.

De remuneratiecommissie heeft in 2012 bijgedragen aan het herijken van de profielen van de RvC-leden. Omdat op redelijk korte termijn drie nieuwe leden van de Raad worden aangetrokken is het van belang dat de profielen helder en toepasbaar zijn. De nieuwe leden op de kennisprofielen vastgoedkennis, organisatievraagstukken, personeelsbeleid & communicatie en voorzitterschap van de Raad zijn inmiddels aangetreden dan wel benoemd. Mr. Ing. E.W.M. Aalsma, lid van de raad van commissarissen met het aandachtsgebied vastgoed is gestart op 1 januari 2012. Drs. N. Boudrie-Poll, lid van de raad van commissarissen met het aandachtsgebied organisatievraagstukken, personeelsbeleid en communicatie is gestart op 1 juli 2012. Verder heeft op 8 oktober 2012 de benoeming van de heer J. Kroon tot voorzitter van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2013 plaatsgevonden.

Ook heeft de remuneratiecommissie aan de Raad van Commissarissen het voorstel gedaan om de heer Abdeluheh Choho, die onder de paraplu van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties een commissarissenopleiding volgt, als stagiair onder begeleiding van Mr. Verweel-Stokman de vergaderingen van de Raad van Commissarissen te laten bijwonen. Met dit voorstel heeft de Raad van Commissarissen ingestemd.

Tenslotte heeft de remuneratiecommissie in een gezamenlijke bijeenkomst met de overige leden van de Raad van Commissarissen, met de directeur-bestuurder en de adjunct-directeur-bestuurder gesproken over de op 6 december 2011 in werking getreden Wet Normering Topinkomens en de gevolgen die deze wetgeving heeft op de salarieringen binnen WOONopMAAT en de aan de Raad van Commissarissen te betalen vergoedingen.

Honorering directeur-bestuurder

Voor de directeur-bestuurder is de inschaling in functiegroep F (FZD-punten 523-618) van toepassing. Dit komt overeen met de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties 2011. Hierbij is sprake van een variabel inkomensbestanddeel van maximaal 10% over het vaste salaris.

In 2012 bedroeg het vaste jaarsalaris € 125.160,- exclusief 8% vakantietoeslag van € 10.013,-. De variabele component bedroeg 7,5% over het vaste salaris van 2011 (€ 121.512,-) € 9.113,-. Deze 7,5% is uitgekeerd op grond van geleverde prestaties in het verslagjaar 2011.

De inkomensschaal is getoetst aan de nieuwe beloningscode door de Hay Group te Zeist. De beloning van de directeur-bestuurder valt ruimschoots binnen de gestelde normen van de beloningscode.

De directeur-bestuurder beschikt over een bedrijfsauto conform de geldende autoregeling van WOONopMAAT. Hij neemt deel aan de bij de corporatie geldende Flexpensioenregeling 2006 van de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW). De corporatie levert een bijdrage in deze regeling ad € 32.191,-.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

In 2012 bekleedde de directeur-bestuurder drie aan WOONopMAAT gelieerde nevenfuncties zonder vergoeding:

- met de gemeente Heemskerk is een gezamenlijke entiteit opgericht voor de grondexploitatie voor de (her) ontwikkeling van elf locaties in de gemeente Heemskerk. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt WOONopMAAT hierin.
- Bestuurder van de Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5. Deze stichting beheert het kantoorgebouw van WOONopMAAT.

Verder heeft de directeur-bestuurder geen andere functies of zakelijke belangen. In 2012 is dan ook geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstrengeling.

Honorering Raad van Commissarissen

Sinds 1 juli 2010 is de honoreringscode commissarissen bij WOONopMAAT van toepassing. De honorering van de Raad van Commissarissen was in het verslagjaar als volgt:

- De voorzitter ontving € 14.250,- bruto;
- De vicevoorzitter € 10.400,- bruto;
- De overige Raadsleden € 9.500,- bruto.

De Hay group, gevestigd te Zeist, heeft op 23 september 2010 het honoreringsadvies uitgebracht. Dit advies is integraal overgenomen door de Raad.

WOONopMAAT neemt de contributie voor een collectief lidmaatschap van de VTW voor haar rekening. Bovendien kunnen kosten die zijn gemaakt in het belang van de functie worden gedeclareerd, rekening houdend met de wettelijke normen.

Oordeelsvorming externe toezichthouders

Op 27 november 2012 heeft de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw een positieve beoordeling van de kredietwaardigheid afgegeven, op grond waarvan de corporatie van de faciliteiten van het Waarborgfonds gebruik kan maken.

Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) beoordeelt het Centraal Fonds Volkshuisvesting jaarlijks de financiële positie van de corporatie en brengt daarover advies uit aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het fonds stelt vast dat de voorgenomen activiteiten van WOONopMAAT in financieel opzicht bij haar vermogenspositie passen, wat tot een continuïteitsoordeel A1 leidt. De corporatie voldoet hiermee aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd. Bovendien heeft het Centraal Fonds in een schriftelijke verklaring een positief solvabiliteitsoordeel (in vakjargon voldoende solvabiliteit) afgegeven voor de corporatie. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft genoemde oordelen overgenomen en oordeelt eveneens positief over de mate waarin de wet- en andere regelgeving is nageleefd, inclusief de governance-aspecten.

Het ministerie is op hoofdlijnen zeer tevreden over de prestaties van WOONopMAAT.

Oordeel

De Raad van Commissarissen spreekt een positief oordeel uit over het gevoerde beleid binnen de rechtspersoon en haar deelnemingen in het verslagjaar 2012. Dit oordeel leidt tot de hieronder opgenomen verklaring over de jaarrekening.

b. Verklaring Raad van Commissarissen

In de vergadering van 10 juni 2013 heeft de Raad van Commissarissen van Stichting WOONopMAAT kennis genomen van de jaarrekening over het verslagjaar 2012, zoals opgenomen in hoofdstuk 8. Conform het gestelde in het statuut van WOONopMAAT, i.c. artikel 10 lid 1 sub a, keurt de Raad van Commissarissen het jaarverslag en de jaarrekening van WOONopMAAT over 2012 conform het besluit van het bestuur om deze vast te stellen goed.

Heemskerk, 10 juni 2013

I.M.C. Verweel-Stokman
Vice-Voorzitter

F. Wehrmeijer
Commissaris

E.W.M. Aalsma
Commissaris

N. Boudrie-Poll
Commissaris

Bijlage: samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2012

Naam	J. Ursem
Leeftijd	76
Functie	Voorzitter Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Volkshuisvesting, bedrijfsleven, financiën, bedrijfsvoering, overheid
Beroep	Geen
Nevenfuncties	Geen
Naam	mr. I.M.C. Verweel – Stokman
Leeftijd	67
Functie	Vice-voorzitter, lid auditcommissie, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Juridische zaken, volkshuisvesting
Beroep	Mediator
Nevenfuncties	Lid van de Raad van toezicht van de stichting Geriant te Heerhugowaard, lid van de Raad van Commissarissen van de Rabobank Alkmaar e.o., lid van de Raad van toezicht van de CSG Jan Arentsz.
Naam	Mr. Ing. E.W.M. Aalsma
Leeftijd	51
Functie	Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed en projectontwikkeling
Beroep	Advocaat
Nevenfuncties	
Naam	drs. F.J. Wehrmeijer RA
Leeftijd	65
Functie	Lid Raad van Commissarissen, voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Financiën, bedrijfsvoering
Beroep	Geen
Nevenfuncties	Voorzitter belangenvereniging pensioengerechtigden De Nederlandsche Bank N.V., lid denktank opzet nieuwe haven H.J.C. Haarlem
Naam	drs. N. Boudrie-Poll
Leeftijd	46
Functie	Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie en remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM, organisatie bedrijfsvoering
Beroep	Adviseur en vertrouwenspersoon
Nevenfuncties	

3. Missie, opgave en strategie

WOONopMAAT streeft naar keuzevrijheid, een breed aanbod aan producten en diensten tegen scherpe prijzen en hoogwaardige dienstverlening voor al haar klanten. Wij verhuren en verkopen woningen in Beverwijk en Heemskerk. In Beverwijk bezit WOONopMAAT ongeveer 40 procent van de sociale huurwoningen, in Heemskerk vrijwel 100 procent. Het woningbezit van WOONopMAAT is gevarieerd en telt grondgebonden woningen en appartementen, met bouwjaren tussen 1906 en 2012.

Iedereen heeft een dak boven zijn hoofd nodig. Het liefst betaalbaar, van goede kwaliteit, in een leuke wijk met goede voorzieningen. Wij vinden dat iedereen hier zijn eigen invulling aan mag geven. Een jong gezin kan andere woonwensen hebben dan een ouder echtpaar of een alleenstaande. Wij staan voor woonkeuzen voor iedereen. Onze steun is daarbij vooral gericht op huishoudens die om financiële, maatschappelijke of gezondheidsredenen minder makkelijk in de eigen woningbehoefte kunnen voorzien. Wel hebben we gemerkt dat keuzevrijheid soms ook een schaduwkant heeft. Bijvoorbeeld als het gaat om de toewijzing van betaalbare eengezinswoningen. Uit marktonderzoek is gebleken dat dit segment van de woningmarkt schaars is. Vooral gezinshuishoudens staan vaak lang op de wachtlijst voor een dergelijke woning.

Voor woningcorporaties is bepaald dat zij 90 procent van de sociale huurwoningen (netto huur maximaal € 664,- per maand) moeten toewijzen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen van maximaal € 34.085,-. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid is WOONopMAAT van mening dat huishoudens met een inkomen tot € 40.000,- voor een sociale huurwoning in aanmerking moeten kunnen komen. Dat is niet alleen rechtvaardig voor deze huishoudens, maar ook in belang van de leefbaarheid in onze wijken. WOONopMAAT is echter ook verplicht om de wet na te leven. Dat betekent dat wij sociale huurwoningen toewijzen aan huurders met een inkomen tot € 40.000,- en bijsturen als '90 procent passend toewijzen' in het geding komt.

Met onze belanghouders streven wij naar gevarieerde wijken. Die variatie zit niet alleen in het woningaanbod, maar ook in de inkomens van de bewoners. Concentratie van lage inkomensgroepen in een wijk gaat naar onze mening ten koste van de leefbaarheid. De Europese beschikking schuurt daarom met onze doelstellingen.

De woningmarkt en de positie van de woningcorporaties waren ook in 2012 weer volop in beeld. En helaas niet altijd in positieve zin. De ontwikkelingen bij Vestia zijn daar in negatieve zin een sprekend voorbeeld van en de gevolgen blijven de corporatiesector en de huurders van Vestia nog jaren achtervolgen. De Herzieningswet is in 2012 in de tweede Kamer aangenomen. De behandeling in de Eerste Kamer is vertraagd door de val van het Kabinet Rutte I. De gevolgen van de Herzieningswet voor WOONopMAAT zijn beperkt. Het taakveld van de woningcorporaties verandert nauwelijks en omdat WOONopMAAT zich altijd al op haar kerntaken heeft gericht, zijn de veranderingen op het terrein van duurdere huurwoningen niet of nauwelijks op ons van toepassing.

De grootste veranderingen hebben betrekking op het functioneren van corporaties. Hierbij gaat het vooral om voorschriften op het gebied van financiering en het toezicht. Voor WOONopMAAT zijn de gevolgen zeer beperkt omdat wij zelf ingewikkelde structuren met deelnemingen en financieringsvormen hebben uitgesloten. Daar waar nodig worden statuten en reglementen aangepast. Voor het beleid van WOONopMAAT heeft dit geen gevolgen.

De gevolgen van de aangekondigde saneringssteun en verhuurdersheffing zullen in het voorjaar van 2013 meer zichtbaar worden. Voor WOONopMAAT blijft het uitgangspunt dat, bij het nemen van besluiten, een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen onze doelstelling, de kwaliteit van ons woningbezit en dienstverlening en de financiële continuïteit. Hieronder staat een samenvatting van het strategisch beleidsplan.

Nr.	Beleidsonderwerp	Uitgangspunt voor WOONopMAAT
1.	Waar WOONopMAAT voor staat	WOONopMAAT vindt het belangrijk dat iedereen zijn eigen invulling aan wonen kan geven.
2.	Waar WOONopMAAT voor gaat	-Voor iedereen zoveel mogelijk keuze. -Weten wat er speelt in de wijken. -Betaalbaar en vertrouwd. -Zorg voor prettig wonen in gevarieerde wijken.
3.	WOONopMAAT en de overheid	WOONopMAAT voert haar eigen consistente beleid, volgt provinciale ontwikkelingen op de voet en werkt vooral nauw samen met de gemeenten.
4.	WOONopMAAT en de woningmarkt	WOONopMAAT bouwt (zorg)appartementen nabij voorzieningen en eengezinswoningen op andere locaties, rekening houdend met de vraag in de IJmond.
5.	Voor iedereen zoveel mogelijk keuze	Keuzevrijheid doordat de meeste woningen voor mensen met een inkomen tot € 40.000,- bereikbaar zijn. Bij nieuwbouw en renovaties is volop ruimte voor de woonwensen van bewoners, bijvoorbeeld bij de wenswoningen. Er is beperking op de keuzevrijheid ingevoerd voor betaalbaarheid en de toewijzing van schaarse eengezinswoningen.
6.	Weten wat er speelt in de wijken	De komende jaren zal WOONopMAAT nog meer inhoud geven aan klantgerichtheid, bijvoorbeeld door het betrekken van klantenpanels in de ontwikkeling en besluitvorming van diensten en producten.
7.	Betaalbaar en vertrouwd	Prijs en kwaliteit van een huurwoning in balans. 92 procent van de woningen is voor iedereen met een inkomen tot € 34.000,- per jaar bereikbaar.
8.	Zorg voor prettig wonen in gevarieerde wijken	WOONopMAAT maakt zich sterk voor een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod, goede voorzieningen en een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte als basis voor het prettig samenleven in een wijk, waarbij de volgorde ook de prioriteit bepaalt.
9.	De organisatie	WOONopMAAT richt zich op één woningmarktgebied in de IJmond, van het Noordzeekanaal tot en met Uitgeest. Eens in de vier jaren laat WOONopMAAT een onpartijdig oordeel over haar maatschappelijke prestaties uitspreken.
10.	De medewerkers	WOONopMAAT wil de talenten van al haar medewerkers, ongeacht de leeftijd, optimaal benutten. Inzet, betrokkenheid en bijzondere prestaties van medewerkers worden passend gewaardeerd.
11.	Financiële kaders en continuïteit	WOONopMAAT voert een voorzichtig financieel beleid. Bij alle financiële beslissingen worden de kosten zorgvuldig afgewogen tegen de meerwaarde hiervan voor de klanten. De reguliere exploitatie moet minimaal kostendekkend zijn. Uitgaven voor onderhoud en financiering zijn genormeerd en investeringen en verkoopopbrengsten direct aan elkaar gekoppeld.
12.	Duurzaam wonen en bouwen	WOONopMAAT kiest voor maatregelen waarbij het milieu écht is gebaat, met een goede balans tussen kosten en opbrengsten.
13.	Communicatie	WOONopMAAT informeert zijn klanten via brochures, videofilms en nieuwsbrieven. WOONopMAAT streeft naar intensivering van klantencontacten en actieve deelname in buurtbeheer.

4. Organisatie

a. Jaarverslag ondernemingsraad

Algemeen

In 2012 was de ondernemingsraad volledig bezet.

De huidige samenstelling van de ondernemingsraad is als volgt:

		Lid sinds	Herkiesbaar
Anja van Linden	(voorzitter)	17-03-2011	01-05-2015
John van Balen	(secretaris)	01-05-2010	01-05-2014
Pattry Blok	(lid)	01-05-2010	01-05-2014
Ramon Derksen	(lid)	17-03-2011	01-05-2015
Karin de Wit	(lid)	01-12-2012	01-05-2016

Overlegstructuur

Zoals elk jaar zijn er dit jaar overlegvergaderingen geweest met de directie en de personeelsfunctionaris. Ad Blekemolen maakte de notulen.

Voorafgaand aan elk overleg met de directie kwam de OR bijeen om de aangeleverde stukken en documenten door te nemen en te bespreken. In 2012 zijn er vijf overlegvergaderingen geweest. Deze vergaderingen zijn gehouden op: 15 maart, 14 juni, 11 oktober, 15 november en 8 december. Het jaarlijks overleg met de RvC vond plaats op 28 november.

Verkiezingen ondernemingsraad

Dit jaar zijn de verkiezingen van de ondernemingsraad gehouden. De zittingsperiode van de huidige ondernemingsraad liep af op 1 mei 2012. Van de ondernemingsraad trad André van Keulen volgens het rooster af. Hij gaf aan niet herkiesbaar te zijn. Eerst waren de vakbonden (CNV, De Unie en de FNV) aangeschreven, zij hadden de mogelijkheid om tot 10 mei 2012 een kandidaat aan te dragen. Via de vakbonden zijn er helaas geen kandidaten naar voren gekomen. Na 10 mei 2012 konden collega's die niet lid zijn van een bond zich kandidaat stellen. Zij hadden de mogelijkheid om zich voor 31 mei 2012 kandidaat te stellen. Helaas stelde geen kandidaat zich beschikbaar. Omdat wij vanaf 1 juni met vier leden overbleven en het streven is om vijf leden te hebben, startte de ondernemingsraad een lobby bij de collega's van Financieel beheer. Er is specifiek voor deze afdeling gekozen om een goede afspiegeling van de organisatie binnen de ondernemingsraad te krijgen. De 'overige afdelingen' waren al vertegenwoordigd in de ondernemingsraad. Uiteindelijk is het in december gelukt om Karin de Wit van de afdeling Financieel beheer toe te voegen aan de ondernemingsraad.

Op 31 oktober 2012 heeft de OR officieel afscheid genomen van André van Keulen, tijdens een etentje in het Schippersrijk. Hij werd tijdens het eten in het zonnetje gezet en bedankt voor zijn inzet voor de OR.

Onderwerpen van overleg

De directie overlegt met de ondernemingsraad over veel uiteenlopende onderwerpen. Vaak wordt de ondernemingsraad tijdig geïnformeerd over de reguliere gang van zaken binnen de organisatie.

Gezond op maat

De jaarlijkse 'sportdag' vond weer plaats in juni.

Om de werknemers bewust te maken van wat ze eten in de kantine heeft de ondernemingsraad een calorieëntabel opgesteld. Deze bordjes staan op de tafels in de kantine. Er is ook een calorieëntabel opgehangen in de vitrine van de kantine.

In het kader van meer bewegen heeft de ondernemingsraad voorgesteld om een paal met een basketbalbord neer te zetten op het binnenplein van WOONopMAAT. De paal wordt begin 2013 geplaatst.

Actualisering personeelshandboek

De op- en aanmerkingen van de OR zijn in het nieuwe personeelshandboek opgenomen. De actualisering van het personeelshandboek is in het eerste kwartaal van 2012 afgerond.

Werkkostenregeling

Uiterlijk 1 januari 2014 moet de werkkostenregeling zijn ingevoerd. In maart 2013 heeft staatssecretaris Frans Weekers de invoering van de werkkostenregeling met 1 jaar uitgesteld tot 1 januari 2015. De OR is samen met WOONopMAAT aan het inventariseren wat de consequenties en/of de gevolgen kunnen/zullen zijn voor de werknemers.

Enquête OR

Uit de enquête zijn drie uitkomsten naar voren gekomen, welke worden uitgewerkt.

1. Onderzoek naar flexibel werken, de wensen en de vragen.
2. Onderzoek naar secundaire arbeidsvoorwaarden, voor het kunnen meeliften op bestaande contracten van WOONopMAAT.
3. Onderzoek naar het bevorderen van doorstroming van het personeel met het oog op de vergrijzing van het personeel.

Ad 1: Dit onderzoek is nog in behandeling en zal in 2013 weer terugkomen.

Ad 2: De ondernemingsraad is er in geslaagd om in overleg met Centraal Beheer Achmea een collectiviteitskorting aan te bieden op diverse verzekeringen. Bij gebruik van de full service van Centraal Beheer Achmea krijgen de medewerkers nog eens extra korting. Hiervoor zijn de NAW-gegevens met toestemming van de medewerkers doorgegeven. De OR is ook nog bezig met andere collectiviteitskortingen bij de bedrijven Feenstra en Kennemer Rioolservice. Zodra hierover meer bekend is, wordt dit met het personeel gecommuniceerd.

Ad3: Dit onderwerp wordt in 2013 nader besproken.

Vaststelling verplichte vrije dagen in 2013

In overleg is besloten om 10 mei 2013 en 27 december 2013 als verplichte vrije dagen aan te wijzen. WOONopMAAT is op deze twee dagen gesloten.

Begroting 2013 Ondernemingsraad

De begroting voor het jaar 2013 is vastgesteld op € 5.000,-. Verder heeft de OR het recht om ondersteuning aan te vragen in bepaalde zaken. Dit recht wordt niet ingeperkt met een begroot bedrag.

Scholing Ondernemingsraad

De OR-leden Anja en John volgden de cursus voorzitters en secretarissen op 27 november 2012 bij De Kromme Rijn. Pattry en Ramon volgden op 22 en 23 november 2012 de cursus Financieel beleid bij SBI Training en Advies. Op 12 december nam de gehele OR deel aan een interne cursus OR, deze cursus werd gegeven door Unieservices.

Nieuwe leden RvC

Dit jaar zijn de nieuwe leden van de RvC geïntroduceerd aan de OR. In mei 2012 hebben wij een kennismaking gesprek gehad met mevrouw N.S. Boudrie-Poll. Op 12 november 2012 hebben wij kennis gemaakt met de nieuwe voorzitter van de RvC de heer J.A. Kroon.

Toelichting op het financieel beleid van de OR in 2012

Ook dit jaar waren de uitgaven bescheiden en bleef de ondernemingsraad ruim binnen de begroting. De belangrijkste uitgaven waren abonnementsgelden voor vakbladen.

Omschrijving	Bedrag
Abonnementen op vakblad OR	€ 552,-
Cursus OR leden	€ 1.761,-
Representatiekosten	<u>€ 263,-</u>
Totaal	€ 2.576,-

Vooruitblik op 2013

De belangrijkste punten voor de Ondernemingsraad in 2013 zijn de specialisaties van de leden in verschillende onderwerpen en het contact met de achterban.

Anja van Linden

John van Balen

voorzitter

secretaris

b. Jaarverslag Geschillenadviescommissie

De commissie bestond tot 1 juli 2012 uit:

- mr. A.J.T. Karskens, voorzitter
- mevrouw A.J. Dudink
- mevrouw E. Verhage

Per 1 juli 2012 is mevrouw A.J. Dudink afgetreden. Zij is opgevolgd door:

- de heer A.M. Kramer

Secretaris van de commissie was mevrouw G.C.S. Duin-Goedhart

De bevoegdheden en werkwijze van de commissie zijn vastgelegd in het Klachten-reglement dat door bestuur en Huurdersplatform op 6 mei 2002 is vastgesteld.

De commissie heeft in 2012 in een klacht uitspraak gedaan:

- In deze zaak had een huurder zich bij WOONopMAAT beklagd over de overlast die zij van haar burens, ook huurders van WOONopMAAT, ondervond. De afhandeling van die klacht had volgens huurder te lang geduurd.
De commissie heeft allereerst overwogen dat een verhuurder pas dan op een dergelijke overlast kan worden aangesproken, als moet worden aangenomen dat de verhuurder zijn verplichtingen als verhuurder 'de huurders het ongestoord genot van het gehuurde verschaffen' niet is nagekomen.
De commissie heeft vastgesteld dat in deze zaak WOONopMAAT geen verwijt trof voor de door huurder gestelde overlast.
De behandeling van de klacht van de huurder over de overlast heeft bovendien met gepaste voortvarendheid plaatsgevonden. WOONopMAAT heeft herhaaldelijk en met tempo maatregelen genomen om de overlast te beëindigen/verminderen en om tot overleg tussen alle partijen te komen.
De klacht is om die reden door de commissie ongegrond verklaard.

De commissie heeft in 2012 ook een klacht behandeld over vergoeding van schade die een huurster stelde te hebben geleden:

- In deze zaak ging het om de gevolgen van serieuze wateroverlast over een langere periode, die werd ondervonden door een van de huurders van WOONopMAAT.
De klacht kwam er in feite op neer dat de huurder vond dat er te weinig schadevergoeding was aangeboden.
De commissie heeft zich op het standpunt gesteld dat het niet haar taak en bevoegdheid is de hoogte van een schadevergoeding vast te stellen (zie de uitspraak van de commissie van 13 december 2011). De commissie heeft bij de behandeling van de klacht wel een actieve en bemiddelende rol gespeeld tussen huurder en WOONopMAAT. Dit heeft er toe geleid dat partijen het uiteindelijk eens zijn geworden over de hoogte van de vergoeding.
Het doet de Commissie genoegen dat zij aan de oplossing van dit geschil een bijdrage heeft kunnen leveren.

Namens de Geschillenadviescommissie

mr. A.J.T. Karskens
voorzitter

c. Sociaal Jaarverslag

Inleiding

In het activiteitenplan voor het jaar 2012 is het belang van klantgerichte en betrokken medewerkers geschetst voor het behouden van de hoge scores in klantonderzoeken. In 2012 is om die reden gestart met het verdiepen van de functioneringsgesprekken. Belangrijke competenties daarbij zijn kostenbewustzijn en creativiteit.

Het kostenbewustzijn blijkt uit besparingen op de personeelskosten. Bij de werving is bijvoorbeeld gebruik gemaakt van sociale media en de verzekering tegen loonkosten bij ziekteverzuim is vanwege de premie/schadeverhouding opgezegd. De besparing door deze acties is ongeveer € 14.000.

Zoeken we nieuwe collega's?

De functie van hoofd dagelijks beheer en wijkbeheer is tijdelijk vervuld door ons hoofd projectontwikkeling. Afgesproken is dat in september 2013 het hoofd projectontwikkeling en de manager woningbeheer gezamenlijk een besluit nemen of de tijdelijke benoeming definitief wordt. Daarnaast zijn in 2012 door vervroegd uittreden van collega's twee vacatures ontstaan. De vacature van office manager is intern ingevuld. De functie wordt vervuld door een uitzendkracht die bij ons werkte. Voor de vacature van projectleider hebben wij gebruik gemaakt van sociale media. De vacature is via LinkedIn in september 2012 uitgezet. Hierop zijn veel reacties binnen gekomen. In november 2012 is de functie vervuld.

Kom bij ons lerend werken!

Wij zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om stagiaires de gelegenheid te geven in een bepaalde periode van hun opleiding, praktijkervaring op te doen binnen WOONopMAAT. In 2012 is geen stageplaats vervuld. Dit had vooral te maken met de bezetting op de betreffende afdelingen, waardoor geen optimale begeleiding kon worden gegeven.

Gedragen we ons?

WOONopMAAT kent een klokkenluidersregeling en een gedragscode. In het afgelopen jaar zijn geen gebeurtenissen geweest die aanleiding gaven voor een beroep op deze regelingen.

We worden steeds slimmer!

Dit jaar zijn weer cursussen gevolgd waarvan de leerdoelen zijn gebaseerd op de specifieke wensen van de afdelingsmanager en medewerker. Naast individuele cursussen zijn er ook groepsgewijze cursussen gevolgd, denk aan EPA cursus, cursus juridische dienstverlening en een opfriscursus huurtoeslag. Daarnaast is de herhalingscursus BHV gevolgd.

Ook heeft een aantal mensen gebruik gemaakt van het individuele loopbaanontwikkelbudget. Dit is een budget, geregeld in de CAO, waarmee een medewerker een opleiding kan volgen die bijdraagt aan de loopbaan van de medewerker. Bijvoorbeeld opleidingen voor een andere of hogere functie, binnen of buiten de branche. De hoogte van het budget is afhankelijk van het jaar van indiensttreding. Dit jaar hebben zes collega's gebruik gemaakt van dit budget. De opleiding varieert van een meerdaagse NLP training, cursus psychologie, mediationopleiding tot vierjarige HBO opleidingen.

Meer uren erbij?

De medewerker die in de loop van het kalenderjaar 55 jaar wordt, heeft de mogelijkheid om uit zijn loopbaanontwikkelbudget extra roostervrije uren te kopen. Dit jaar hebben 14 medewerkers hiervan gebruik gemaakt.

Hoe competent zijn wij?

De ontwikkeling van personeel kent drie opeenvolgende stappen:

1. Kennis verkrijgen (bijvoorbeeld met behulp van een boek)
2. Ontwikkelen vaardigheden (met trainingen)
3. Persoonlijke ontwikkeling

Binnen WOONopMAAT is er veel geïnvesteerd in het verkrijgen van kennis en vaardigheden door ons opleidingsplan. De volgende stap is persoonlijke ontwikkeling en het sturen op gedrag. Hiervoor heeft WOONopMAAT in 2010 een start gemaakt met competentie management. Eind 2011 is door het MT besloten om af te zien van integrale toepassing van competentie management in verband met beperkte toepasbaarheid. Besloten is om de bestaande cyclus met functioneringsgesprekken in 2012 meer inhoud en diepgang te geven.

Momenteel worden bij WOONopMAAT één keer per jaar (aan het einde van het jaar) functioneringsgesprekken gehouden. De inhoud en de diepgang van deze gesprekken wisselen per leidinggevende en medewerker. Mogelijke oorzaken zijn het opleidingsniveau van de medewerker, het aantal dienstjaren en het aantal jaren dat de medewerker de functie vervult. Voor het schriftelijk vastleggen van het functioneringsgesprek is in het verleden een formulier ontwikkeld. Dit formulier is echter verouderd en wordt door bijna niemand meer gebruikt.

Gesignaleerd is onder meer dat:

- de gesprekken niet specifiek zijn gericht op de ontwikkeling van de medewerker;
- de beleving van de medewerker over de werksfeer en over de wijze waarop leiding wordt gegeven niet wordt besproken;
- tijdens de gesprekken de intrinsieke motivatie en de ambitie van de medewerker geen gespreksonderwerpen zijn.

Om met een voorstel te kunnen komen dat door de hele organisatie wordt gedragen, is door een projectgroep geïnventariseerd hoe de organisatie over de functioneringsgesprekken denkt. In de projectgroep zit een medewerker van elke afdeling. Na de inventarisatie besloot de werkgroep om in 2012 de focus te leggen op het ontwikkelen van een nieuw formulier. Dit formulier is een hulpmiddel om de gesprekken te structureren. Het nieuwe formulier is in november en december door alle medewerkers en leidinggevendenden gebruikt bij de functioneringsgesprekken.

Afgesproken is dat de afdeling Personeelszaken een algemene terugkoppeling naar de projectgroep geeft. Daarnaast kregen de medewerkers de mogelijkheid om een evaluatieformulier in te vullen. Hierin wordt gevraagd naar hun ervaring met het nieuwe formulier en mogelijke verbeterpunten of suggesties.

In 2013 zet de projectgroep een volgende stap in het verbeteren van de inhoud en de diepgang van de functioneringsgesprekken.

Hoe digitaal zijn wij?

Afgesproken is om ons personeelsdossier in 2012 elektronisch te maken. In oktober 2012 heeft elke medewerker de mogelijkheid om zijn digitale dossier in te kijken of zijn salarisstrook in te zien. De leidinggevendenden kunnen daarnaast ook de dossiers van hun medewerkers inzien.

Met hoevelen zijn wij?

WOONopMAAT startte het jaar in 2012 met 76 medewerkers met een formatie van 64,4 eenheden, fte. Het jaar werd afgesloten met 76 medewerkers met een formatie van 65 fte.

In de loop van het jaar zijn twee medewerkers uit dienst gegaan. Zij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid van Flexpensioen. Per 1 januari 2013 gaan er opnieuw twee

medewerkers met Flexpensioen. Twee van de vier functies zijn inmiddels vervuld. De overige twee functies komen te vervallen.

Van de medewerkers zijn er 40 mannen en 36 vrouwen. Van de vrouwelijke medewerkers heeft 83 procent een parttime dienstverband, tegenover slechts 5 procent van de mannelijke medewerkers.

Het Centraal Fonds van de Volkshuisvesting, CFV, publiceert jaarlijks gegevens van individuele corporaties en maakt een vergelijking met referentiecorporaties en met landelijke cijfers. Het fonds brengt ook de verhouding in beeld tussen het aantal verhuureenheden (VHE) en de personeelsformatie in full time equivalenten (FTE). In onderstaande grafiek is zichtbaar dat WOONopMAAT al jaren haar taken met minder personeel uitvoert dan de referentiecorporaties en ook vergeleken met landelijke cijfers. Voor 2012 zijn nog geen externe cijfers beschikbaar.

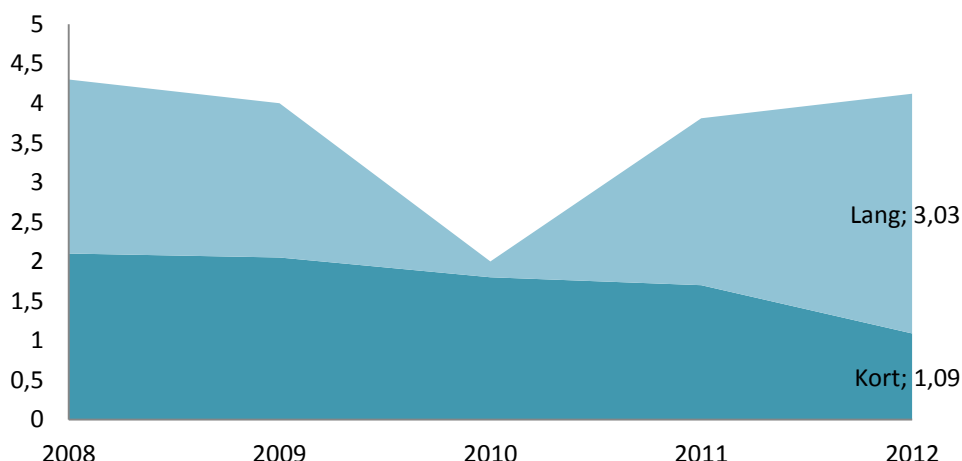
Aantal VHE per FTE



Zijn wij vaak ziek?

In de grafiek op de volgende bladzijde zijn de ziekteverzuimpercentages over de afgelopen jaren in beeld gebracht. Opvallend daarbij is dat het percentage kortdurend verzuim van 2,1 procent over 2008 door de jaren heen steeds is gedaald, tot 1,09 procent over 2012. Het langdurig verzuim kent een ander verloop. Daarin zit een aantal gevallen van levensbedreigende ziekten met een langdurig behandeltraject.

Verloop ziekteverzuim 2008-2012



Al onze zieken worden waar nodig bijgestaan door de bedrijfsarts van onze arbodienst. Om in control te blijven bepalen we zelf het moment van inschakeling van de bedrijfsarts en voeren we frequent overleg met die bedrijfsarts.

Even bij elkaar en bijpraten!

Elk kwartaal houden wij een personeelsbijeenkomst voor en met onze medewerkers. In deze bijeenkomsten bespreken wij de actuele ontwikkelingen en onze projecten. Dit jaar is extra aandacht besteed aan de sloop van de Torenflat en de nieuwbouw hiervan. In september 2012 is er een lunch op de Torenflat geweest en aansluitend een rondleiding door de nieuwbouw. Daarnaast heeft het SPW in 2012 een presentatie gehouden over het pensioen. Ook is het dashboard van WOONopMAAT toegelicht en de uitgaande postprocedure besproken.

In juni had de personeelsbijeenkomst het thema sportopmaat. Op het strand in Wijk aan Zee konden de medewerkers hun sportiviteit testen.

De kerstbijeenkomst stond in het teken van teamwork. Met elkaar is er een kerstdiner bereid.

Kennen wij de wet als het over werken gaat?

Het in 2008 vastgestelde Arbobeleid van WOONopMAAT is gecontinueerd en er zijn geen redenen of opmerkingen voor aanpassing van het beleid.

Wie was er boos op ons?

In 2012 is er één incident van agressie gemeld. Hiervoor is aangifte gedaan.

WOONopMAAT heeft in 2005 haar agressiebeleid vastgelegd in een handboek 'omgaan met agressie'. Dit handboek is bedoeld als naslagwerk voor alle medewerkers van WOONopMAAT. Richtlijnen en instructie over preventie, het moment suprême, verwerking en nazorg worden gegeven. Tevens geeft dit handboek de grenzen aan van wat WOONopMAAT toelaatbaar vindt.

Ondanks preventieve maatregelen, krijgen de medewerkers van WOONopMAAT te maken met agressieve klanten. Dit onderscheidt zich in drie vormen:

- *Frustratieagressie*

Dit is agressie die ontstaat als reactie op frustraties. Bepaalde verwachtingen worden niet bereikt, waardoor men gefrustreerd raakt. Het éne mens reageert bij het eerste incident al agressief, terwijl een ander na verschillende incidenten slechts teleurgesteld is. De mate van frustratie en van agressie verschilt per persoon.

- *Instrumentele agressie*

Hierbij wordt door de klant agressie gebruikt als middel om een gunstige beslissing te forceren. Wanneer er wordt gezwicht voor deze vorm van agressie heeft de klant zijn doel bereikt en kan dit op grotere schaal gaan toepassen. Het is dus, in tegenstelling tot frustratieagressie, een actieve, bewust gekozen vorm van agressie. Iemand heeft zich van tevoren voorgenomen agressie te gebruiken.

- *Willekeurige agressie*

Deze vorm van agressie wordt vaak veroorzaakt door drankgebruik, drugsgebruik of geestesziektes. Gewoonlijk ontbreekt bij deze agressie een 'begrijpelijke' oorzaak.

Wat ook voorkomt is dat medewerkers worden lastig gevallen. Huurder is 'verliefd' op de medewerker. Huurder probeert medewerker te kussen. Huurder zit voor WOONopMAAT te wachten op een bankje. Benadert onze medewerker privé via facebook. Een nadeel hierin is dat veel medewerkers in dezelfde plaats wonen en werken. In privé situaties komen de medewerkers huurders tegen.

Gevolgen voor de medewerker

Te maken krijgen met agressie kan ingrijpende gevolgen hebben voor het welzijn van een individuele werknemer, maar uiteindelijk ook voor de organisatie in zijn geheel. Agressief gedrag kan worden gekeerd mits er op een juiste manier op wordt gereageerd. De medewerker moet hiervoor de juiste gespreksvaardigheden bezitten. De front-office medewerkers volgen minimaal één keer per twee jaar een vaardigheidstraining. Vanaf 2013 wordt dit in de opleidingscyclus structureel opgenomen.

De grenzen van onze medewerkers

De medewerkers van WOONopMAAT zijn 'wel wat gewend'. De acceptatienorm bij de individuele medewerkers ligt hoog. In gesprek met een agressieve klant laat de medewerker zich heel wat zeggen en geeft laat of te weinig zijn/haar grenzen aan (*dit is een veel gehoorde feedback aan de medewerkers van trainers tijdens een vaardigheidstraining*). Medewerkers wuiven voorvallen weg, maken er grapjes over en vinden het niet de moeite waard om het te melden bij de leidinggevende. Hierdoor komen er weinig signalen bij de directie binnen over agressie en lijkt het dat agressieve voorvallen nagenoeg niet voorkomen.

Dit willen we veranderen. Enerzijds moeten medewerkers bij een voorval hun grenzen eerder aangeven bij de klant. Dit wordt geleerd bij vaardigheidstrainingen. Anderzijds moeten medewerkers en de directe collega's voorvallen meer gaan melden. Hierdoor wordt meer inzichtelijk wat er zich zoal afspeelt en kan WOONopMAAT maatregelen treffen op bedrijfsmatig niveau. In 2013 komt dit onderwerp op de agenda te staan op de werkoverleggen.

Zijn er gewonden gevallen?

Er is in 2012 geen incident gemeld.

Bedrijfshulpverlening staat altijd voor je klaar!

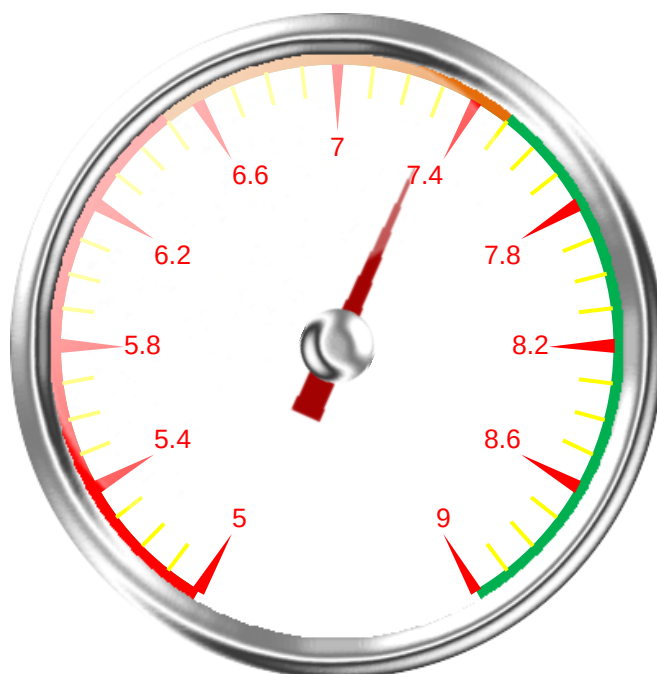
De bedrijfshulpverlening heeft in 2012 geen incidenten gekend. Op 30 oktober 2012 is er een succesvolle ontruimingsoefening gehouden, waarbij alle collega's (met hun bezoek) snel op de verzamelplaats stonden en enige verbeterpuntjes aan het licht kwamen.

d. Interne activiteiten

In bijlage 8 van het activiteitenplan 2012 beschreven wij welke interne activiteiten wij van belang vinden om bijvoorbeeld effectief met beschikbare budgetten om te gaan. Wij vertalen deze activiteiten in een bewakingsoverzicht. Dit bewakingsoverzicht wordt maandelijks door ons Managementteam besproken. Van de benoemde interne activiteiten uit 2012 is er één op 31 december 2012 niet gereed. De verschillende activiteiten staan beschreven in dit jaarverslag.

Voor de uitgebreide beschrijving van de activiteiten verwijzen wij u naar het activiteitenplan 2012. Het activiteitenplan staat op onze website, www.woonopmaat.nl.

De interne activiteiten van 2012 waren onder andere gericht op de bewustwording van de kwaliteit van de data in onze informatiesystemen, het op zoek gaan naar een optimale besteding van de beschikbare middelen, het instellen van een bijsturingscommissie, de evaluatie van bestaande contracten en marktbenadering bij vrije sector woningen. Voor 2012 zijn deze activiteiten vertaald in een dashboard met gestelde normen. Het Dashboard is maandelijks gepresenteerd op intranet.



Dashboard WOONopMAAT

e. Huurders

Huurdersplatform WOONopMAAT (Wie staan er op het platform?)

Het Bestuur van het Huurdersplatform bestond op 1 januari 2012 uit negen personen. Eind 2012 was de samenstelling van het Huurdersplatform als volgt:

- de heer F. Wevers, voorzitter;
- mevrouw A. Leeuw, secretaris;
- de heer L. Witkamp, penningmeester;
- mevrouw E. Verhage, algemeen lid;
- mevrouw J. de Ruiter-Roemer, algemeen lid;
- de heer W. van der Zon, algemeen lid;
- de heer C. Spanjaardt, algemeen lid;
- de heer J. den Hollander, algemeen lid.

Mevrouw I. Kloosterman is wegens verhuizing afgetreden als lid van het platform.

Jaarvergaderingen Huurdersplatform

Het Huurdersplatform heeft in haar jaarvergadering op 26 april 2012 onder meer de begroting 2012 en het reglement wijkbudget besproken.

Waarover ging het in 2012?

WOONopMAAT voerde in het jaar 2012 vijfmaal overleg met het Huurdersplatform. Twee van deze overleggen hadden een thematisch karakter, waarbij werd stilgestaan bij:

- risicomanagement bij WOONopMAAT en
- burenbemiddeling.

De belangrijkste onderwerpen tijdens de reguliere overleggen waren:

- het Huurbeleid en de huuraanpassing per 1 juli 2012;
- de toezichtrapportages van WOONopMAAT over 2012;
- het jaarverslag 2011 en het activiteitenplan 2013 van WOONopMAAT;
- voortgang van de diverse lopende projecten bij WOONopMAAT;
- KWH Huurlabel;
- samenwerking Huurdersplatform en WOONopMAAT;
- huurdersbeloning;
- vernieuwing Algemene Huurvoorwaarden;
- begroting Huurdersplatform 2012.

U bent op zoek naar andere woonruimte?

Wij hanteren al jaren het zogenaamde optiemodel als instrument voor de woonruimteverdeling voor huurwoningen. Woningzoekenden selecteren via de internetsite van WOONopMAAT woningtypen en nemen op basis van hun woonwensen één of meerdere opties. Een optie is een inschrijving op een verzameling overeenkomstige woningen. Als een woning binnen een optie vrijkomt, wordt deze aan de langst ingeschreven optiehouder aangeboden. We maken een uitzondering voor personen met een urgentieverklaring. Deze krijgen een aanbod buiten het optiemodel om.

Aantal optiehouders en opties per 31 december 2012:

Overzicht optiehouders	Aantal optiehouders	Aantal opties
Huurwoningen	4.543	11.909

Jaarlijks laten veel optiehouders hun opties vervallen (rond de 50 procent). Ondanks de jaarlijkse schoningsactie blijkt dat de wachtlijsten in korte tijd daarna weer 'vervuilen'. Dat heeft een negatief effect op de geprognosticeerde wachttijden om voor een woning in aanmerking te komen. Daarnaast zorgt het voor de nodige vertraging in het verhuurproces: we moeten veel optiehouders benaderen om uiteindelijk een kandidaat te

vinden die de woning accepteert. Per 1 mei 2012 is het bedrag voor het nemen van een optie verhoogd van € 5 naar € 25. Bedoeling van deze maatregel is om de 'vervuiling' van de wachtlijsten te verminderen. Sinds mei 2012 is dankzij deze maatregel het aantal nieuwe opties per maand bijna gehalveerd.

Sinds 2007 konden woningzoekenden, die een woning willen kopen, kooppopties nemen. Met de introductie van Direct te Koop hebben we in 2012 afscheid genomen van de kooppopties. Op de site van WOONopMAAT vinden belangstellenden woningen die direct te koop zijn, met bijzonderheden en foto's van de woningen. Deze woningen staan ook op de site van Brantjes makelaars. WOONopMAAT is voor een groot deel gestopt met de verkoop van woningen tegen 75 procent van de vrije marktwaaarde. De woningen die leegkomen, worden vooral aangeboden met een vraagprijs of een koopsom tegen 100 procent. Waar nodig worden de woningen opgeknapt, denk hierbij aan het stukadoren of sauzen van wanden.

U heeft haast!

Woningzoekenden die door persoonlijke omstandigheden sneller woonruimte nodig hebben, kunnen deelnemen aan 'Direct te Huur'. Via Direct te Huur hebben wij eenenzestig woningen verhuurd. Dit is negen procent van het totaal aantal verhueringen.

Woningaanbod via Direct te Huur			Gemiddeld aantal reacties		Gemiddelde leeftijd	
Totaal	Regulier	Senioren	Regulier	Senioren	Regulier	Senioren
61	54	7	155	7	32	61

Tijdelijke huisvesting, maar dan wel compleet?

In juni 2009 zijn wij gestart met een zogenaamde brugwoning. Bedoeld voor mensen die voor beperkte duur, bijvoorbeeld als gevolg van een echtscheiding, een onderdak nodig hebben. Gelet op de zeer beperkte vraag naar dit product is in 2012 besloten het experiment stop te zetten.

De verhuizingen in beeld

In 2012 hebben wij 614 huurcontracten afgesloten. Afgezet tegen het langjarig gemiddelde is de mutatiegraad in 2012 bij WOONopMAAT 15 procent lager en bij Rochdale 19 procent.

U wilt een (andere) woning, hoe lang moet u in de rij staan?

De gemiddelde wachttijd (in maanden) voor huurders aan wie in 2012 een woning is toegewezen, staat in onderstaande tabel. De gemiddelde wachttijd is gestegen vergeleken met de vorige twee jaren.

Wachttijd in maanden

Woningtype	2008	2009	2010	2011	2012
Appartement met lift	29	21	14	18	21
Appartement zonder lift	22	19	12	11	19
Benedenwoning	27	41	19	9	18
Bovenwoning	13	15	20	18	21
Eengezinswoning	29	23	18	15	23
Maisonnette	27	26	11	12	19
Gemiddelde	25	25	16	15	20

Huurvoorwaarden nieuwe stijl

In maart 2012 introduceerden wij nieuwe huurvoorwaarden. Deze zijn duidelijker, beknopter, overzichtelijker en lezen een stuk gemakkelijker dan de vorige versie. Daarnaast bevatten de nieuwe voorwaarden ook de nodige inhoudelijke wijzigingen. Sommige voorwaarden zijn nieuw door de aangepaste landelijke regelgeving. Andere huurvoorwaarden zijn uitgebreid of alleen duidelijker geformuleerd en - waar nodig - voorzien van concrete voorbeelden.

Huurtoeslag

Wij hebben geen volledige gegevens van het aantal huishoudens dat huurtoeslag ontvangt. Sinds de belastingdienst de huurtoeslag uitvoert, laat een onbekend aantal huurders de huurtoeslag op eigen rekening storten.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Naast een goed woningaanbod, dat aansluit op de wensen van onze klanten, streven wij voortdurend naar verbetering van de dienstverlening aan onze klanten. Hiervoor is een goede informatievoorziening, heldere communicatie en goede bereikbaarheid nodig.

In 2008 hebben wij ons aangesloten bij de vereniging Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huurwoningen (KWH) en daarmee jaarlijks het KWH-Huurlabel behaald. In 2012 heeft KWH ons beoordeeld op de volgende onderdelen:

Onderdeel	Wat meet het?	Score
1. Klantcontact	> Tevredenheid over het contact	7,5
	> Bereikbaarheid	7,9
2. Verhuizen	> Woning zoeken	7,8
	> Nieuwe woning	8,2
	> Huur opzeggen	7,5
3. Onderhoud	> Reparaties	8,0
	> Onderhoud	8,4
4. Klachten behandelen	> Omgaan met klachten van de huurder?	7,0

Op grond van de uitkomst van het door het KWH uitgevoerde onderzoek heeft de Commissie KwaliteitsVerklaringen (CKV) besloten het KWH Huurlabel te verlengen.

In 2012 hebben we besloten om het KWH lidmaatschap per 1 januari 2013 te beëindigen. De meerwaarde van het jaarlijks doorlichten van alle onderdelen ten opzichte van de uitkomsten van eerdere KWH onderzoeken in combinatie met onze eigen continue kwaliteitsmetingen achten wij te beperkt. In overleg met het KWH wordt nagegaan of wij op een andere wijze, bijvoorbeeld door het laten beoordelen van ons kwaliteitmeetsysteem, ook het KWH-Huurlabel kunnen blijven voeren.

Wat vindt u van de verhuizing naar een (andere) woning van WOONopMAAT?

Via enquêtes doen wij onderzoek naar de klanttevredenheid van onze huurders bij het huren van een andere woning. Met een gemiddeld rapportcijfer van een 8,4 wordt dit onderdeel van de dienstverlening als goed beoordeeld.

Er gaat wat stuk in de woning, en nu?

De bewoners melden hun onderhoudsverzoeken via onze website of via het servicenummer 0900-2560100 bij het callcenter. Bewoners kunnen bij telefonische melding vaak direct een afspraak maken om hun klacht te laten verhelpen. In 2012 zijn in totaal 21.163 reparatieverzoeken ingediend waarvan zo'n zeven procent via de webintake. Deze cijfers wijken nauwelijks af van 2011.

'Effe' bellen, het Callcenter

Voor het melden van onderhoudsverzoeken maken wij onder meer gebruik van het klantcontactcentrum van Rochdale Onderhoud. Zij maken voor de aanname van verzoeken buiten kantoortijden gebruik van callcenter Afterzone. Door WOONOPMAAT zijn voor de telefonische aanname van onderhoudsverzoeken de volgende normen gesteld:

- een telefonische bereikbaarheid van minstens 97 procent;
- de wachttijd voor de beller: tijdens kantoortijd geldt dat 95 procent van de bellers binnen 20 seconden moeten worden beantwoord, buiten kantoortijd is dat 80 procent binnen 30 seconden.

De telefonische bereikbaarheid in 2012 was overdag 98 procent en buiten kantoortijd (Afterzone) 91 procent. Voor wat betreft de snelheid van het beantwoorden van inkomende gesprekken in 2011, bedroeg de score overdag 90 procent (onder de norm) en buiten kantoortijd 83 procent. Over het geheel betere scores dan in 2011.

En als er in het weekeinde iets defect raakt?

Wij hebben een team van medewerkers, die om de beurt een week buiten werktijd oproepbaar zijn. Als er buiten kantoortijden een calamiteit plaatsvindt dan gaan zij naar de betreffende locatie om onze klanten op te vangen en te informeren. Verder ondersteunen zij de hulpdiensten met hun kennis van de complexen.

After Sales

Bij één op de vijf nieuwe verhuringen nemen we na ongeveer drie maanden telefonisch contact op met de nieuwe bewoners om te vernemen hoe de woning bevalt. De uitkomsten van dit bewonerscontact geven het volgende beeld:

- nagenoeg iedereen is tevreden over de woning;
- men is tevreden over de relatief korte wachttijd als optiehouder;
- positief oordeel over informatie rondom woning, huurcontract en de sleuteloverdracht;
- blij verrast over het telefoontje, stelt men zeer op prijs;
- in een aantal gevallen bleek er een klein mankement in/aan de woning te zijn (lekkende kraan, klemmende deur, afvoer, tocht en dergelijke). Meestal was het mankement inmiddels verholpen, in een aantal gevallen had men het nog niet bij ons gemeld. In klein aantal gevallen betrof het zaken die bij oplevering hadden moeten worden onderkend.

In 2013 zetten wij deze actie door, met aanscherping op de reden van verhuizing, het voldoen aan verwachtingen en de oorzaak van onderhoudsverzoeken.

f. Kopers

Algemeen

WOONopMAAT beperkt zich niet alleen tot het aanbieden van huurwoningen. Wij beschouwen het ook als onze maatschappelijke taak om de toegankelijkheid van de koopwoningenmarkt te vergroten, vooral voor de starters op de koopmarkt uit de lagere en middeninkomens. In 2012 is de verkoopconstructie tegen 75 procent van de vrije marktwaarde in één complex voortgezet. Wij zien dat het succes van de 75 procentregeling voor WOONopMAAT is uitgewerkt. Naast het financieringsrisico - teruggekochte woningen staan in 2012 gemiddeld ruim tweehonderd dagen leeg- en het exploitatierisico - per aankoop/doorverkooptransactie wordt door WOONopMAAT zo'n € 5.000 verlies geleden - zien wij ook dat het aantal woningen van de 75 procentregeling voor WOONopMAAT momenteel aan zijn maximum is. Ruim 800 woningen zijn door WOONopMAAT met deze regeling verkocht. WOONopMAAT wil onderscheidend zijn in de markt van koopwoningen. Dit is vertaald in een verkoopprijs die iets onder de marktwaarde ligt en het 'woonklaar' opleveren van een woning, soms met een keuken- of wooncheque. De inkomsten uit verkoop zijn nodig voor het financieren van niet rendabele investeringen bij de bouw van nieuwe huurwoningen. Onze potentiële klanten kunnen op internet zien welke woningen wij in de verkoop hebben en/of krijgen. Bij interesse worden onze klanten geadviseerd om contact op te nemen met onze makelaar, Brantjes BV.

De verkoopvijver

In ons strategisch voorraadbeleid legden wij vast welke woningen uit het bestaande woningbezit worden verkocht. Jaarlijks beoordelen wij of de verkoopstrategie nog voldoet. Per complex is bepaald waar woningen worden verkocht. In 2012 richtten wij ons meer op verkoop tegen marktwaarde. Er is nog sporadisch gebruik gemaakt van verkoop tegen de 75 procentregeling. Op dit moment hebben in totaal 2.043 woningen een verkooplabel. In de uitwerking is bepaald dat we, op 152 woningen na, alle woningen verkopen tegen honderd procent van de marktwaarde. In 2012 is actief gestart met het verkleinen van het aantal woningen dat wordt verkocht tegen 75 procent. Eén van de maatregelen daarbij is het resterende deel van 25 procent aan de eigenaars aan te bieden. Zo kunnen zij het volledige eigendom verwerven. Hiervan maakten 25 eigenaars in 2012 gebruik. Eind 2011 zijn 862 woningen met de 75 procent regeling verkocht. Eind 2012 zitten wij op 820 woningen.

In 2012 zijn 44 woningen uit de bestaande bouw verkocht, waarvan zes voor Rochdale. In het activiteitenplan van 2012 was in de begroting een aantal van 61 woningen opgenomen. De reden dat wij dit jaar ruimschoots onder de begroting uitkomen is dat vooral de verkoop van appartementen moeizaam loopt. Als reactie is een aantal acties bedacht om potentiële klanten aan ons te binden, zoals het aanbieden van een wooncheque. De verkoopopbrengst van de 44 verkochte woningen bedraagt € 6,6 miljoen. Per 31 december 2012 zijn 25 koopwoningen direct voor onze klanten beschikbaar.

Vanaf eind jaren negentig worden er jaarlijks woningen verkocht. Tot en met 2012 zijn door WOONopMAAT in totaal 1.101 woningen verkocht. Dat is vierenvijftig procent van onze lange termijn doelstelling.

De 75 procentregeling in uitvoering

Deze regeling heeft tot gevolg dat wij op enig moment het recht hebben woningen weer terug te kopen. Dit is contractueel vastgelegd in het koopcontract met de eigenaars door een kwalitatieve verplichting met kettingbeding. Wij kopen de woning terug tegen 75 procent van de op dat moment geldende marktwaarde. Twee onafhankelijke makelaars stellen deze waarde vast. Als deze makelaars geen overeenstemming bereiken en dus geen gezamenlijke waarde vaststellen, wordt een derde makelaar verzocht om een taxatie te doen. De waarde die de derde makelaar vaststelt is bindend. Het is ons beleid om teruggekochte woningen opnieuw te verkopen; in afwijking van voorgaande jaren wordt het merendeel van deze woningen tegen marktwaarde verkocht. Het is de bedoeling om

de teruggekochte woningen weer zo spoedig mogelijk te verkopen. Als een woning binnen 36 maanden wordt doorverkocht, kan de betaalde overdrachtsbelasting worden teruggevorderd.

Per 1 januari 2012 hadden wij 27 teruggekochte woningen in onze handelsvoorraad. In 2012 zijn in totaal 60 woningen door ons teruggekocht en hebben wij in totaal 44 woningen doorverkocht. Per 31 december 2012 staan nog 43 teruggekochte woningen in onze voorraad. De gemiddelde verkooptijd van de doorverkochte woningen is 204 dagen.

Tot en met 31 december 2012 hebben wij 738 bestaande en 82 nieuwe woningen tegen de 75 procentregeling verkocht. Uitgaande van een mutatiegraad van acht procent bij de koopwoningen, blijkt een geschat aantal van 66 terugkopen per jaar realistisch.

Door de verkoop tegen 75 procent van de marktwaarde, in plaats van tegen 100 procent, is de verkoopopbrengst per woning gemiddeld circa € 39.000 lager. De totale financiële bijdrage die wij in de afgelopen jaren aan de betaalbaarheid van de sociale koopsector leverden is hiermee te kwantificeren op ongeveer € 32 miljoen.

Verkoop nieuwbouwwoningen

In 2012 zijn geen nieuwbouwwoningen door WOONopMAAT verkocht. Koopwoningen in projecten van WOONopMAAT worden uitsluitend verkocht voor risico van de aannemer die ze bouwt. Via deze constructie werden in 2012 geen koopwoningen aan de woningvoorraad van de IJmond toegevoegd. Eind 2012 zijn er dan ook geen nieuwbouwwoningen in de koopsector beschikbaar.

Onderzoek tevredenheid kopers

WOONopMAAT doet metingen omtrent de klanttevredenheid bij verkoop van woningen. Met een gemiddeld rapportcijfer van 8,5 wordt dit onderdeel van de dienstverlening als goed beoordeeld. Omdat woningen lastiger zijn te verkopen, kiezen wij ervoor om woningen 'woonklaar' op te leveren. Als gevolg hiervan is de waardering voor de opgeleverde woningen gestegen van 7,0 in 2009 naar 8,6 in 2012.

g. Gemeenten

WOONopMAAT heeft woningen in Beverwijk en Heemskerk. Jaarlijks worden met beide gemeenten prestatie-afspraken gemaakt. Het activiteitenplan en het jaarverslag van WOONopMAAT wordt jaarlijks met de gemeenten besproken. Op bestuurlijk niveau vindt periodiek overleg plaats met de gemeenten.

De resultaten van de prestatieafspraken over 2012 zijn:

Omschrijving gerealiseerde prestatieafspraken	Beverwijk	Heemskerk
Project Oké Wonen is voortgezet; begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke of sociale beperking. Na het Oké traject stromen de kandidaten uit naar een zelfstandige woning van WOONopMAAT.	X	X
WOONopMAAT heeft in 2012 ruim € 172.000 en € 458.000 geïnvesteerd in participatie en leefbaarheid in respectievelijk Beverwijk en Heemskerk, bijgedragen aan leefbaarheid met wijkbeheerders en de participatie vorm gegeven met Wijkinformatiebijeenkomsten.	X	X
WOONopMAAT heeft in 2012 minder woningen verkocht dan begroot. De woningen binnen de 75 procentregeling gingen voor meer dan 90 procent naar starters op de woningmarkt, de beoogde doelgroep.	X	X
In 2012 is meer dan de afgesproken 1,5 betaalbare woning beschikbaar voor de doelgroep huishoudens. In 2012 is meer dan 90 procent van de woningen van WOONopMAAT bereikbaar met huurtoeslag.	X	X
Alle woningen zijn voorzien van een energielabel, dit is ook opgenomen in het optiemodel.	X	X
Het energieplan van WOONopMAAT is in uitvoering, woningen waar groot onderhoud is uitgevoerd, krijgen een betere energie-index. Vaak ook een label verbetering met soms een stijging van twee niveaus.	X	X
In 2012 is in Beverwijk opgeleverd: • 58 appartementen Wijkerbaan fase I • 3 eengezinswoningen Ladder 5	X	

h. Andere maatschappelijke organisaties

WOONopMAAT werkt samen met diverse organisaties, zoals Viva! Zorggroep, Oké Wonen, de Hartekampgroep, het SIG en SSPB Praktijkopleiding Bouw IJmond/Kennemerland.

Oké Wonen zorgt voor huisvesting voor mensen die begeleid moeten worden bij het wonen. In hoofdstuk 6 gaan we hier verder op in.

Aan de Hartekampgroep verhuren wij een woonzorgcentrum, inclusief de inrichting, aan de Duinwijklaan te Beverwijk. In dit pand wonen mensen met een beperking.

Aan de Viva! Zorggroep verhuren wij diverse (woon)zorgcentra, onder andere het Multi Functioneel Centrum (MFC) de Kerkweg, Westerheem en komend jaar de Wijkerbaan.

Met het SIG ontwikkelden we een plan aan de Alkmaarseweg te Beverwijk. Naast kantoorruimte voor het SIG zelf komt er ook huisvesting voor mensen met een beperking. Het complex is in aanbouw.

Samen met collega-corporaties, een aantal aannemers uit de regio en de betrokken gemeenten hebben wij een convenant met SSPB Praktijkopleiding Bouw IJmond/Kennemerland. De leerlingen kunnen hierdoor alle elementen van hun opleiding via bouwstages van betrokkenen toepassen in de hedendaagse bouwpraktijk. Op deze bijzondere manier nemen wij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de toekomst. Concrete invulling van deze samenwerking vindt plaats via de stageplaatsen voor het onderhoud via onze onderhoudsaannemer Rochdale onderhoud.

Met de stichting Reigershoeve ontwikkelden wij een plan voor een woonzorgboerderij met geïntegreerde beheerderswoning in Heemskerk. De bouw startte eind 2012.

5. Governance

Bij WOONopMAAT staan de ramen wijd open. Wij laten u graag zien waar wij voor staan, wat we doen en aan wie wij verantwoording afleggen. Wij voelen ons betrokken bij de samenleving en laten u merken dat dit zo is. WOONopMAAT is lid van Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties. Met dit lidmaatschap geven wij aan dat wij zowel de governancecode als de Aedescode naleven.

Visitatie; we laten ons graag de maat nemen!

Volgens de governancecode van woningcorporaties moet een woningcorporatie zich één keer per vier jaar laten visiteren. Hierbij wordt een gestructureerd oordeel gegeven over de maatschappelijke en bedrijfsmatige prestaties. WOONopMAAT vindt visitatie daar een goed instrument voor. Bij onze organisatie heeft visitatie in 2009 plaatsgevonden; in 2010 ontvingen we de verklaring. De visitatie is uitgevoerd met het oogmerk 'Leren en verbeteren'. In 2011 zijn de verbeterpunten vanuit het visitatierapport verder ter hand genomen.

In 2012 is de voortgang aan onze belanghebbenden gerapporteerd, het Huurdersplatform, Raad van Commissarissen en dergelijke, met de vier uitgebrachte toezichtrapportages. Conform de governancecode vindt de volgende visitatie in 2014 plaats.

Is het toezicht goed?

Het toezichtbeleid van WOONopMAAT staat op onze website. Per kwartaal wordt de toezichtrapportage besproken met de Raad van Commissarissen, het Huurdersplatform, de ondernemingsraad en het bestuur van Rochdale.

Oordeelsbrief Binnenlandse Zaken; wat vindt het ministerie?

Elk jaar ontvangt WOONopMAAT van de Centrale Overheid een oordeelsbrief. In deze brief wordt een beoordeling van de financiële positie van WOONopMAAT, de naleving van wetten en relevante regels en een aantal governance-aspecten binnen WOONopMAAT afgegeven. De minister van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties heeft in zijn brief over het verslagjaar 2011 een oordeel gegeven over de mate waarin WOONopMAAT wetten en andere relevante regels heeft nageleefd, rechtmatigheid, en over de financiële positie van onze organisatie. Het oordeel van het ministerie is, dat WOONopMAAT zowel aan de staatssteunregeling heeft voldaan als dat de solvabiliteit van WOONopMAAT ultimo 2011 voldoende is.

De volledige oordeelsbrief jaarverslag 2011 staat op onze website.

Managementletter; wat vindt de accountant van ons?

In november 2012 is door onze nieuwe accountant, Ernst & Young, een managementletter uitgebracht over 2012. De managementletter wordt opgesteld in het kader van de jaarrekeningcontrole, met name gericht op de inrichting van de administratieve organisatie van WOONopMAAT. De accountant heeft in zijn managementletter onder meer aandacht voor de verscherpte regels bij de toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. De voortgang van de aandachtspunten wordt gevolgd in de Management Team vergaderingen. De aandachtspunten worden door de accountant geclassificeerd met een hoge, gemiddelde of lage prioriteit. Daar dit de eerste managementletter is van Ernst & Young is niet teruggekeken naar de vorige.

En wat vinden wij van de accountant?

In 2012 is door de auditcommissie van de Raad van Commissarissen niet gekeken naar de kwaliteit van de accountant. Dit vanwege de korte tijd van functioneren van de nieuwe accountant.

Praten met onze belanghouders!

De belanghouders van WOONopMAAT bestaan op de eerste plaats uit de huurders, de gemeentebesturen en het personeel. Op de tweede plaats komen de maatschappelijke

organisaties op het gebied van zorg en welzijn waarmee WOONopMAAT samenwerkt in de realisatie van maatschappelijke opgaven. In onderstaand schema staan de belanghouders vermeld waarmee WOONopMAAT contact onderhoudt.

Belanghouders	Maatschappelijke verhouding en huidige samenwerking
Huurders	Doelgroep, klant
Woningzoekenden	Doelgroep van de toekomst, klant
Huurdersplatform WOONopMAAT	Belangenbehartiger, onderhandelaar namens de huurders, invloed op het beleid van WOONopMAAT, samenwerkingsovereenkomst
Gemeente Beverwijk Gemeente Heemskerk	Overheid – corporatie; we hebben een samenwerkingsovereenkomst voor de lange termijn, en maken meerjarige prestatieafspraken
Medewerkers Ondernemingsraad	Werkgever – werknemer
CFV, Centraal Fonds WSW, Waarborgfonds Ernst & Young, accountant	Externe toezichthouders, tevens klankbord bij verbetering van de organisatie
Viva! Zorggroep	Wij leveren de woonruimte, zij de zorg
SIG, Odion, Hartekampgroep St. Philadelphia	Wij leveren de woonruimte, zij de zorg

Als we er niet uitkomen

WOONopMAAT heeft een geschillenadviescommissie ingesteld. De bevoegdheden en werkwijze van de commissie zijn vastgelegd in het Klachtenreglement. Dit Klachtenreglement is door WOONopMAAT en het Huurdersplatform van WOONopMAAT op 6 mei 2002 vastgesteld. Het klachtenreglement staat vermeld op onze website.

De commissie bestaat per 31 december 2012 uit:

- een onafhankelijke voorzitter, de heer mr. A.J.T. Karskens
- een lid voorgedragen door het Huurdersplatform, mevrouw E. Verhage, lid van het Huurdersplatform WOONopMAAT
- een lid voorgedragen namens de verhuurder, de heer A.M. Kramer.

Jaarlijks rapporteert de commissie over

- het aantal ontvangen klachten
- de aard van die klachten
- de wijze waarop de commissie de klachten heeft behandeld
- het aantal en de aard van de adviezen van de commissie aan WOONopMAAT.

De commissie heeft in 2012 twee klachten ontvangen.

De rapportage van de geschillenadviescommissie is onderdeel van dit jaarverslag.

Risico integraal managen?

We hebben in 2011 een kader neergezet voor het risicomanagement bij WOONopMAAT. Bestuurlijk is het format vastgesteld. De notitie is in 2012 besproken met de Raad van Commissarissen. Nadat de Raad van Commissarissen goedkeuring heeft gegeven voor het kader is gestart met de geformuleerde verbeterpunten.

Informatie piramide

We onderscheiden in onze informatiestromen de volgende niveau's:

- de WOONopMAAT-meter
- de managementrapportage en
- de toezichtrapportage.

De WOONopMAAT-meter levert informatie op operationeel en tactisch niveau. Dit wordt maandelijks bijgewerkt. De rapportage is gericht op de kritische succesfactoren bij onze organisatie en is ingericht op een stoplichtenniveau, groen, oranje en rood.

De managementrapportage is op tactisch en strategisch niveau. Deze rapportage is vooral de voortgangsrapportage van het activiteitenplan. De managementrapportage wordt per kwartaal uitgegeven met als doel: 'waar staan we?'. Gericht op Plan, Do, Check en Act.

De toezichtrapportage is door de toezichthouders van onze organisatie, de Raad van Commissarissen, geformuleerd. We bespreken deze rapportage met de Raad van Commissarissen, de ondernemingsraad en het Huurdersplatform.

Iedereen heeft recht op controle

In 2005 heeft het managementteam een intern controleplan vastgesteld.

Het plan is een hulpmiddel bij het vaststellen van de aanwezigheid van een adequate beveiliging van de in de organisatie aanwezige waarden. Het plan is gericht op het beheersen van de risico's die het realiseren van de doelstellingen van de stichting bedreigen. We onderscheiden de risico's in niveaus, op strategisch niveau en lagere niveaus.

Het plan onderscheidt vier beheergebieden:

- Verhuur
- Voorraadbeheer
- Financieel beheer
- Intern beheer

Per beheergebied hebben we de gewenste werkwijze beschreven en kritische succesfactoren benoemd. Jaarlijks onderwerpen we één of meer onderdelen van beheergebieden aan een audit. We rapporteren de bevindingen aan het managementteam. De rapporten zijn opgebouwd volgens een vaste structuur waarin

1. verbeterpunten worden beschreven
2. het risico/waardeverlies in de bestaande situatie wordt benoemd en
3. verbetervoorstellen worden gedaan.

In het jaar 2012 hebben we de processen in het beheergebied Financieel Beheer geaudit. Uit die audit bleek een beperkt aantal verbeterpunten. Deze verbeterpunten betroffen vooral het beter zichtbaar maken van uitgevoerde, in de organisatieopzet beschreven interne controles. Daarnaast bleek dat sommige in het controleplan en werkprogramma beschreven controles door technologische ontwikkelingen overbodig zijn geworden.

Het Management Team blijft via tussentijdse rapportages op de hoogte van de voortgang in de afwikkeling van de verbetervoorstellen.

Risicomanagement bij projecten; we gokken niet

WOONopMAAT brengt de risico's die voortvloeien uit projectontwikkeling in beeld.

Bij grotere projecten onderscheiden wij de volgende risico's die samen het projectrisico vormen:

- ontwikkel- en aanbestedingsrisico
- bouwrisico
- verwervingsrisico.

Het projectrisico wordt berekend als de som van de afzonderlijke risico's. Over bovenstaande risico's wordt op projectniveau gerapporteerd in onze management- en toezichtrappartages. Per 31 december 2012 is het totale risico voor de projecten WOONopMAAT projecten gekwantificeerd op € 3,6 miljoen.

De risico's omschrijven wij als volgt:

Ontwikkel- en aanbestedingsrisico (per 31 december 2012 € 1,6 miljoen)

Het risico dat naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie wordt besloten een project al dan niet uit te voeren. Kwantificeerbaar als de ontwikkelkosten.

Bouwriskico (per 31 december 2012 € 1,4 miljoen)

Het risico op onvoorzien meerwerk. Niet het risico dat de bouwer tijdens het werk failliet gaat. Dit wordt ondervangen door een bankgarantie on demand. Dit risico wordt gekwantificeerd via een procent van de bouwsom. Vanaf 2011 is de CAR-verzekering in ons eigen beheer genomen.

Verwervingsrisico (per 31 december 2012 € 0,6 miljoen)

Als er sprake is van verwerving van grond wordt onder deze noemer een verwervingsrisico opgenomen van twintig procent van de aanschafprijs.

Waaromoe zijn we bereid?

WOONopMAAT heeft geformuleerd welke investeringsniveaus acceptabel zijn bij nieuwbouw van woningen en overige ruimten. Voor de woningen toetsen we de kosten ter verkrijging van de woning aan tachtig procent van de marktwaarde. Voor de overige ruimten is het vaak lastig om de marktwaarde te bepalen, vanwege het maatschappelijke karakter van de overige ruimten. Bij de overige ruimten toetsen we de investering op 'kostendekkend' op basis van de bedrijfswaarde. Wij hanteren ook een maximaal stichtingskostenniveau van € 156.500 per woning. Daarnaast ontwikkelden wij een projectwaarderingsmodel om ook andere aspecten dan geld te toetsen. Alleen projecten met een score van minimaal een acht voeren wij uit.

Grondposities WOONopMAAT; grond kopen met een doel

Per 1 januari 2012 had WOONopMAAT drie grondposities in het Heemskerks duingebied. Op één locatie aan de Oosterweg 5 wordt een zorgboerderij gebouwd. Een andere locatie aan de kleine Houtweg wordt per begin 2013 verkocht. De koopovereenkomst is afgesloten in 2011. De overdracht vindt plaats nadat de huidige pachtovereenkomst is afgelopen. De laatste locatie, Oosterweg 2A, staat momenteel in de verkoop.

Sinds 2002 heeft WOONopMAAT een grondpositie aan de Creutzberglaan in Beverwijk. Het gebied is aangewezen voor woningbouw. De planprocedures in dit gebied verlopen moeizaam. De gemeente Beverwijk is in 2012 gestart met de ontwikkeling van één gebied. WOONopMAAT is afhankelijk van de ontwikkeling van de eerdere fasen. We kunnen niet autonoom besluiten tot starten van de ontwikkeling van onze grondpositie.

In 2012 hebben de volgende transacties plaatsgevonden:

Aankoop

Locatie	Van	Datum	Bedrag
Stadskantoor Wijkerbaan (€ 2.400.000 excl. BTW)	Gemeente B'wijk	mei 2012	€ 2.856.000

In hoofdstuk zes kunt u terugvinden wat we hebben gedaan met deze aankoop.

Verkopen

Locatie	Aan	Datum	Bedrag
Grond Tandarts (€ 161.000 excl. BTW)	G.J.A. Klaase	mei 2012	€ 192.000

WOONopMAAT en haar leveranciers; met wie doen we zaken?

Verschillende leveranciers leveren namens WOONopMAAT diensten aan onze huurders en klanten. De kwaliteit van hun dienstverlening wordt via een vaste structuur periodiek beoordeeld, besproken en eventueel worden verbetervoorstellen gedaan (leveranciersmanagement). Een belangrijk punt hierbij is het gebruik van de G-rekening in verband met het afdragen van de sociale premies. Voordat wij met een nieuw bedrijf in zee gaan, wordt dit bedrijf gescreend via Graydon. Dit bureau is gespecialiseerd in het financieel beoordelen van bedrijven en houdt deze gegevens continu bij. Onze belangrijkste leveranciers zijn daarom opgenomen in een 'bewakings' tool, waarvan wij meldingen ontvangen zodra er iets gebeurt bij een bedrijf dat mogelijk een verhoogd risico met zich mee brengt. Met deze werkwijze hebben wij een instrument in handen om onze financiële risico's in te schatten en te beperken.

Voor opdrachtverlening aan aannemers voor onze nieuwbouwprojecten en grote onderhoudscontracten maken we gebruik van kredietinformatierapporten van Graydon, om de financiële positie van de aannemer te beoordelen. Om het risico van eventuele gevolgen van een faillissement van een aannemer te beperken, worden er in de praktijk regelmatig extra zekerheden geëist van bijvoorbeeld de moedermaatschappij. Daarnaast werken we bij nieuwbouw bij voorkeur met Woningborg.

Vennootschapsbelasting; maatschappelijk, maar toch commercieel?

De wetgeving omtrent de vennootschapsbelasting is complex en op allerlei gebieden voor meerdere uitleg vatbaar. WOONopMAAT zit in een spanningsveld om als partij conform wet- en regelgeving te handelen en om zo weinig mogelijk belasting te betalen. Bijblijven op wetgevingsgebied doen we middels opleidingen. Voor de speciale vennootschapsbelastingonderwerpen hebben we ons in 2012 laten adviseren door BDO belastingadviseurs. Onze aangifte voor de vennootschapsbelasting over 2011 is gecontroleerd door Berk Accountants.

Ook de tweede VastStellingsOvereenkomst, VSO II, is door WOONopMAAT in 2009 getekend. Woningcorporaties zijn vanaf 1 januari 2008 volledig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Door gebruik te maken van twee specifieke gebeurtenissen kan WOONopMAAT tijdelijk haar betaalde vennootschapsbelasting terugvorderen, te weten; de mogelijkheid van de ANBI status tot en met 31 december 2011 en de daling van de waarde van het bezit. Per saldo betekent het dat, vooralsnog, over de periode 2008 tot en met 2011 geen vennootschapsbelasting is betaald.

Verbindingen; waaraan nemen we deel?

WOONopMAAT heeft per 31 december 2012 een viertal verbindingen. Deze verbindingen zijn opgenomen in bijlage A bij dit jaarverslag.

Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk

Wij hebben in 2001 een beheerovereenkomst afgesloten met Woningstichting Rochdale te Amsterdam. Hierin is vastgelegd dat wij het onderhoud, het beheer, de vernieuwing en de uitbreiding van het woningbezit van Rochdale in Heemskerk verzorgen. Met Rochdale hebben wij de stichting 'Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk' opgericht. Deze stichting beheert het kantoorpand van WOONopMAAT. WOONopMAAT is voor tweederde en Rochdale voor éénderde deel eigenaar van het kantoorpand. Ter financiering van het kantoorpand verstrekten WOONopMAAT en Rochdale een lening aan de stichting.

Tweede tranche herstructurering Heemskerk

Er zijn in 2009 drie verbindingen aangegaan voor de uitvoering van de tweede tranche herstructurering in Heemskerk. WOONopMAAT sloot hiervoor een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk. De verbindingen zijn ontstaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen.

De verbindingen zijn:

- WOONopMAAT B.V.
- GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V. en
- C.V. Tweede Fase Heemskerk.

Het aandeel van WOONopMAAT in deze verbindingen direct of indirect is als volgt:

- honderd procent in WOONopMAAT B.V.
- vijftig procent in de GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V. De andere aandeelhouder is de gemeente Heemskerk.
- negenenveertig procent in C.V. Tweede Fase Heemskerk. De andere aandeelhouders zijn de Gemeente Heemskerk voor negenenveertig procent en de GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V. voor twee procent.

Het kapitaal van WOONopMAAT B.V. bedroeg per 31 december 2012 € 18.000. Het resultaat over 2012 is een winst van € 499.000. Door het positieve resultaat van 2012 is het eigen vermogen minder negatief dan eind 2011. Per 31 december 2012 is het eigen vermogen € 1.017.000 negatief. Het positieve resultaat ontstaat door de verkoop van grond aan de Beethovenstraat aan een belegger ter ontwikkeling van koopwoningen. De verwachting is dat WOONopMAAT B.V. op termijn een sluitende exploitatie zal hebben. De GEM Herstructurering Heemskerk B.V. heeft per 31 december 2012 een negatief vermogen van € 35.000. Het vermogen is lager dan het gestort kapitaal van € 18.000 door verliezen in de periode 2009 tot en met 2011. In 2012 is er een winst van € 18.000,-. De C.V. Tweede Fase Heemskerk heeft per 31 december 2012 een negatief vermogen van € 2.787.000. WOONopMAAT B.V. heeft een aandeel in dit negatieve vermogen van de C.V. Tweede Fase Heemskerk van € 1.364.000. Het resultaat van de C.V. is over 2012 € 1.173.000 positief.

ENERGIEopMAAT B.V.

ENERGIEopMAAT beheert en onderhoudt iets meer dan twee jaar de Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie van het Multifunctioneel Centrum aan de Kerkweg. Deze duurzame energievoorziening functioneerde in het eerste stookseizoen goed. In het laatste kwartaal van vorig jaar raakte de verdamper, onderdeel van de warmtepomp voor de woningen defect. Een noodvoorziening is geplaatst, die de werking van de warmtepomp overneemt. De installatie zullen we aanpassen om de kans op een dergelijk uitval te verkleinen door meteen een redundantie te realiseren. De bron was vorig jaar iets uit balans. Over een periode van vijf jaar moet de bron wel in balans zijn.

Het verzoek om nog tien naastgelegen nieuw te bouwen woningen en 1.000 m² winkelruimten ook aan te sluiten op de WKO installatie is om bedrijfseconomische redenen door de aanvrager ingetrokken. Van de Dekamarkt kwam het verzoek om warmte op piekmomenten te leveren. Begin 2013 onderzoeken we de technische mogelijkheden. Het kapitaal van ENERGIEopMAAT B.V. bedroeg per 31 december 2012 € 18.000. Het vermogen van ENERGIEopMAAT B.V. is eind 2012 gelijk aan negatief € 51.000. Het negatieve vermogen is ontstaan door verliezen over de afgelopen periode. In 2012 is er een verlies van € 12.000,-. De verwachting is dat ENERGIEopMAAT B.V. op termijn een sluitende exploitatie zal realiseren.

WOONopMAAT heeft in 2012 geen woningen uit haar verbindingen uitgenomen die per 31 december 2012 nog actief zijn.

In 2012 zijn geen verbindingen opgeheven.

De sponsor WOONopMAAT

WOONopMAAT juicht sportieve activiteiten in de Gemeenten Beverwijk en Heemskerk toe. In ons sponsorbeleid staat:

‘WOONopMAAT wil maatschappelijk zichtbaar zijn, maar op gepaste wijze. Geen uitbundige reclame, maar wel betrokkenheid tonen door een naamvermelding.’ Wij reageren op aanvragen voor sponsoring en voeren daarmee een reactief sponsorbeleid. Een van onze

doelstellingen is dat wij werken aan leefbare en gevarieerde wijken. Voor jong en oud, voor alleenstaanden en gezinnen, voor mensen met een brede én smalle beurs. Ons sponsorbeleid is gericht op kleinschalige, lokaal georiënteerde organisaties en evenementen. De bijdragen worden gedaan in de vorm van kleine geldbedragen.

In 2012 sponsorden wij onder andere:

- De 'dikke bandenrace' voor de jeugd bij de wielerronde van Heemskerk;
- Bijdrage voor jeugdteams op gebied van voetbal en dans;
- Bijdrage aan de exploitatie van een speeltuin;
- Bijdrage aan het Dierendorp;
- Bijdrage aan zowel het zomerspektakel als een wijkfestival van Welzijn;
- De gouden dagen voor ouderen, georganiseerd door Viva! Zorggroep;
- Bijdrage aan de Sinterklaasviering in Heemskerk;
- Bijdrage aan 950 jaar gemeente Heemskerk;
- Bijdrage aan jubileum Historische Kring Heemskerk;
- Bijdrage aan de ondernemingsvereniging Heemskerk.

We gaven in 2012 ruim € 7.000,- uit aan sponsorbijdragen. De uitgaven zijn binnen de begroting gebleven.

6. Beleid in uitvoering

a. Biedt voor iedereen zoveel mogelijk keuze

Wilt u een huis kopen? Of denkt u eerder aan een huurhuis? Gaat uw voorkeur uit naar rustig en landelijk wonen of verlangt u naar een centraal gelegen woonplek in de stad? Wilt u veranderingen in uw woning aanbrengen? In overleg met WOONopMAAT mag veel. WOONopMAAT biedt u de keus. Bovenstaand beleid is vertaald in onderstaande uitvoering.

Meer wens, meer woning



Het gedeponeerde merk Wenswoningen, dat tot nu toe vooral betrekking had op de 'schil' van de woning, is sinds 2010 uitgebreid met meer keuze voor de huurder. De uitbreiding geldt voor de kwaliteit en het afwerkingsniveau van de keuken, het toilet en de badkamer. Hiermee bouwen wij de woning voor de huurders naar eigen smaak verder af, soms met een kleine eigen bijdrage. Dit concept is toegepast in het project de Ladder 4/5 in Beverwijk.

In het project de Wijkerbaan fase 1 kregen de toekomstige bewoners de mogelijkheid een keuze te maken in het afwerkingsniveau van de keuken.

Toewijzingsbeleid in een ander perspectief

Effecten toewijzingsbeleid gerelateerd aan inkomen

Per 1 januari 2011 worden woningen met een huurprijs onder de € 652,52 door WOONopMAAT uitsluitend toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.000.

Medio 2012 verwachtten wij, bij handhaving van ons beleid, onder de door het ministerie gestelde norm van 90 procent uit te komen. Om deze reden is er voor gekozen om per 1 augustus 2012 voorlopig geen woningen met een huurprijs onder de € 600,- toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.085. Dankzij deze tijdelijke maatregel hebben we in 2012 aan de ministeriële regeling kunnen voldoen.

WOONopMAAT

In 2012 is 99 procent van de woningen conform dit beleid toegewezen. In 92,6 procent van de nieuwe verhuringen lag het inkomen onder de € 34.085 (conform ministeriële regeling).

Rochdale

In 2012 is 98 procent van de woningen conform dit beleid toegewezen. In 93,3 procent van de nieuwe verhuringen lag het inkomen onder de € 34.085 (conform ministeriële regeling).

Passendheid/Bijzondere doelgroepen

Er zijn bij WOONopMAAT passendheidscriteria voor de volgende twee woningtypen: aanleunwoningen en woningen voor senioren (55+). In 2012 hebben de volgende toewijzingen plaatsgevonden.

Soort woning	Gemiddelde leeftijd	Aantal verhuringen
Aanleunwoning	79	36
55+ woning	66	44

Als vluchten niet meer hoeft en blijven mag; statushouders

Statushouders zijn diegenen die op grond van de Vreemdelingenwet

- als vluchteling zijn toegelaten (A-statushouders);
- een verzoek om toelating hebben ingediend. Hoewel hun verzoek is afgewezen, is aan deze categorie een verzoek tot verblijf verleend op grond van humanitaire redenen;
- een voorwaardelijke vergunning tot verblijf hebben gekregen. Hiertoe behoren zij die als 'gedoogden' of 'onthemden' niet in aanmerkingen komen voor een vluchtelingenstatus, maar als gevolg van een grootschalige calamiteit in eigen land niet kunnen worden teruggestuurd.

In 2012 hebben wij samen met de gemeente Heemskerk en de gemeente Beverwijk voldaan aan de taakstelling.

Gemeente	Aantal gehuisveste statushouders
Beverwijk	4 personen (4 woningen)
Heemskerk	9 personen (9 woningen)

Urgentie en bemiddeling

Een aantal woningzoekenden wordt door de corporaties in de IJmond met voorrang bemiddeld naar een andere woning. Voorrang wordt bepaald door de urgentiestatus, een medische indicatie of door herstructurering. In 2012 verhuurden wij aan 107 huishoudens (2011: 69 huishoudens) met een urgentieverklaring of bemiddelingsvoordracht een woning. Dit is 17 procent van het aantal nieuwe verhuringen in 2012.

Een helpende hand bij wonen; WOONopMAAT en het vangnet

Niet alle woonconsumenten zijn even mondig, zelfstandig of gehaaid. Daarom hebben wij een aantal gerichte acties in gang gezet om onze klanten te begeleiden bij het wonen.

Wel willen, maar nog niet kunnen: Stichting Oké Wonen

Het doel van de Stichting Oké Wonen is om woonruimte te bieden aan mensen die zonder deskundige begeleiding niet zelfstandig kunnen wonen. Dit zijn mensen met een verstandelijke of sociale beperking, in combinatie met problematiek op diverse levensgebieden. Zij kunnen van de stichting een woonruimte huren, gekoppeld aan een begeleidingsovereenkomst. Hierin wordt een woonbegeleidingstraject afgesproken. Deze overeenkomst wordt in principe voor de periode van twee jaar afgesloten.

In 2012 heeft Stichting Oké Wonen geen nieuwe begeleidingsovereenkomsten afgesloten. Voor vier kandidaten is in 2012 de begeleidingsovereenkomst omgezet naar een zelfstandige huurovereenkomst. In 2013 krijgen de laatste twee kandidaten van Oké Wonen een zelfstandige huurovereenkomst. Naar verwachting beëindigt Stichting Oké Wonen per 1 april 2013 haar activiteiten. Er zijn dan geen kandidaten meer en nieuwe aanmeldingen verlopen via de zogenaamde kanswoningen.

Op weg naar zelfstandigheid; de kanswoningen

Om mensen die kwetsbaar zijn, als gevolg van een beperking of een probleemsituatie, terug te laten keren naar een stabiele woon- en leefsituatie zijn er afspraken tussen de IJmond gemeenten en de corporaties over het beschikbaar stellen van woningen. Het gaat hierbij om woningen voor doorstroming vanuit een zorginstelling naar een reguliere huurwoning en wonen in combinatie met zorg; de zogenaamde kanswoningen. De afspraken over de kanswoningen zijn vastgelegd in een convenant. In het convenant hebben de corporaties afgesproken in totaal 40 kanswoningen op jaarbasis beschikbaar te stellen. In 2011 zijn de eerste kanswoningen in de IJmond verhuurd.

Kanswoningen worden op drie manieren aangeboden:

- A. woning met reguliere huurovereenkomst, zonder begeleiding;
- B. woning met reguliere huurovereenkomst, met zorg- of woonbegeleiding;

- C. woning wordt gehuurd door de zorginstelling. De instelling gaat een begeleidings-overeenkomst aan met de cliënt, voor een periode van maximaal twee jaar.

Het gemeentelijke noodteam screent kandidaten voor een kanswoning en bepaalt de noodzaak van vrijwillige of verplichte ondersteuning (bemoeizorg). Het noodteam toetst de voortgang van de ondersteuning, de mogelijkheid tot beëindiging ervan en de mogelijke overgang naar een gewoon huurcontract.

In totaal wees WOONopMAAT in 2012 twaalf kanswoningen toe aan de doelgroep. Wij verhuurden in totaal zes kanswoningen met een reguliere huurovereenkomst, zonder begeleiding en zes kanswoningen met reguliere huurovereenkomst, met zorg- of woonbegeleiding.

In 2012 vond er een evaluatie plaats van de kanswoningen. Deze evaluatie was gericht op de uitvoering, toewijzing en monitoring door het noodteam. De aanbevelingen uit deze evaluatie zijn door de betrokken partijen en noodteams opgepakt.

Onze ervaringen met de kanswoningen zijn positief. Instellingen zijn inmiddels goed bekend met de kanswoningen en kennen de route naar het noodteam. Het noodteam is goed gegroeid in haar rol. De contractvormen die bij de kanswoningen horen, bieden voor ons een hoge mate van zekerheid dat de klant wordt begeleid bij het wonen en de financiën. Daarmee worden problemen voorkomen. Als er desondanks toch problemen optreden, signaleert het noodteam dit direct en pakt het op met de begeleidende instelling.

Huren bij WOONopMAAT is een cadeautje waard

Huurders die de huur automatisch betalen of huurders die zich extra inzetten voor de buurt ontvangen van ons elk jaar een VVV Cadeaubon. Ruim 5.700 huurders kwamen hier eind 2012 voor in aanmerking. WOONopMAAT is overspoeld met positieve reacties. Uit deze reacties blijkt dat de bestedingsvrijheid van de VVV Cadeaubon door onze huurders zeer gewaardeerd wordt.

b. Weet wat er speelt in de wijk

WOONopMAAT werkt alleen in de IJmond, is plaatselijk goed bekend en herkenbaar aanwezig voor bewoners en woningzoekenden. Iedere wijk heeft bijvoorbeeld zijn eigen wijkteam met een wijkopzichter, een technisch servicemedewerker en complex-beheerders. Zij verrichten structureel werkzaamheden die bijdragen aan wijkbeheer en leefbaarheid. Wij bespreken onze ideeën en dienstverlening met huurders en kopers in bewonerscommissies, met verenigingen van eigenaars, in klantenpanels en binnen ons eigen Huurdersplatform.

Kijken door de ogen van de bewoners, de Wijkinformatiebijeenkomsten (WIB)

Het doel van de wijkinformatiebijeenkomsten is om de bewonerscommissies te informeren over onze plannen op het gebied van (planmatig) onderhoud, leefbaarheid en wijkbeheer. Belangrijker nog, is dat de bewonerscommissies óns informeren over wat er speelt in de complexen. De wijkschouw met commissieleden is bedoeld om de complexen te bekijken met de ogen van de bewoners. Bovendien wordt in de wijkinformatiebijeenkomsten de besteding van de wijkbudgetten bepaald. De volgende onderwerpen zijn tijdens de wijkinformatiebijeenkomsten in het voorjaar van 2012 behandeld:

- nieuwbouwprojecten;
- kijk op de wijk met planmatig onderhoud;
- maatregelen vanuit Brussel en de gevolgen;
- vernieuwing Algemene Huurvoorwaarden.

Het mag wat kosten, dus goede initiatieven worden beloond; de Wijkbudgetten

In de voorjaarsbijeenkomst in 2012 zijn er vanuit de wijken weer ideeën ingediend voor de besteding van het wijkbudget. Voor alle wijken samen was er € 31.000,- te besteden. Dit bedrag stellen wij met het huurdersplatform beschikbaar. Bewonerscommissies of contactpersonen mogen ideeën indienen. De investering moet altijd de leefbaarheid en het woonplezier in of direct rondom onze gebouwen vergroten.

De aanwezige deelnemers tijdens de WIB of de budgetcommissie kennen onder voorbehoud het budget toe. De definitieve goedkeuring wordt gegeven door het Huurdersplatform en WOONopMAAT.

Voor 2012 zijn onder andere de volgende ideeën gehonoreerd:

- herhalingslessen met defibrillators;
- barbecues, kerst- en/of nieuwjaarsrecepties;
- kerstbomen, verlichting en versiering;
- aankleding centrale hallen, gemeenschappelijke ontmoetingsruimten of tuinen;
- meubilair, vervanging van vloerbedekking;
- organiseren diverse activiteiten.

Voor 2012 is ongeveer 42 procent van het beschikbare budget toegekend.

Onze ogen en oren in de wijk; bewonerscommissies en contactpersonen

Op 31 december 2012 waren 132 personen actief in een bewonerscommissie of als contactpersoon. Er waren 50 complexen vertegenwoordigd.

In 2012 kwam het contact met de bewonerscommissies en contactpersonen tot stand via:

- De wijkinformatiebijeenkomsten in het voorjaar en bezoeken aan de complexen in het najaar.
- Een tot twee keer per jaar overlegt de medewerker participatie met een bewonerscommissie of contactpersoon over complexmatige onderwerpen. Afhankelijk van het onderwerp kan de wijkopzichter of projectleider hierbij aanwezig zijn.
- Telefonisch overleg met de medewerker participatie.
- Bij groot (planmatig) onderhoud stellen wij een klankbordgroep en/of een projectteam samen, waarin de bewonerscommissie of de contactpersoon is vertegenwoordigd.
- Bij bepaalde problemen in de complexen op bewonersavonden.
- Tijdens buurtteamvergaderingen en contractavonden.

U betaalt geen huur; achterstanden en ontruiming

Bij het huren van een woning hoort het maandelijks betalen van de huur. Wij hebben een duidelijk, streng en preventief incassobeleid. Dit beleid is opgesteld vanuit de gedachte 'voorkomen is beter dan genezen'. Huurders kunnen beter snel worden geattendeerd op hun betalingsachterstand, dan dat zij ongemerkt of ongestoord een aantal maanden achterstand opbouwen.

Huurachterstand in % van de jaarhuur	Gemiddeld % vordering op huurders 2010	Gemiddeld % vordering op huurders 2011	Gemiddeld % vordering op huurders 2012
WOONopMAAT	0,39	0,35	0,35
Rochdale	0,31	0,32	0,31

De gemeente Beverwijk heeft uit financiële overwegingen de pilot 'preventie huisuitzetting in Beverwijk' beëindigd. In 2012 vonden er 19 ontruiming plaats. Eén op grond van overlast, één vanwege hennep en 17 op basis van huurschuld.

Ontruiming	2010	2011	2012
WOONopMAAT	18	13	16
Rochdale	3	4	3

Samen sta je sterker, dus samenwerken met partners in de wijken

Voor alle vijf Heemskerkse gemeentewijken worden er buurtcontracten afgesloten. Hierin leggen de professionele partijen, die in de wijk werken, prestaties vast die ze in de contractperiode van twee jaar voldoen. In 2012 zijn er geen nieuwe buurtcontracten gesloten. Wel is er voor de Broekpolder een tweede buurtactieprogramma opgesteld.

Het Wijkgericht Werken in Beverwijk krijgt gestalte via wijkuitvoeringsprogramma's voor vijf wijken. De wijkuitvoeringsprogramma's zijn gemaakt in samenwerking met betrokken bewoners, wijkgroepleden, Politie, Pré Wonen, WOONopMAAT, Stichting Welzijn Beverwijk en de gemeente Beverwijk.

Grenzen aan groene vingers

WOONopMAAT werkt samen met een aantal partners om de hennepcultuur aan te pakken. Het exploiteren van een hennepkwekerij is strafbaar, veroorzaakt overlast, levert brandgevaar op, tast het woon- en leefklimaat van de omgeving aan en het veiligheidsgevoel van omwonenden.

In 2012 zijn er twee hennepkwekerijen (in woningen van WOONopMAAT) ontmanteld. Het lijkt erop dat de samenwerking tussen de betrokken partijen en het duidelijke beleid van WOONopMAAT haar vruchten afwerpt. Wij hanteren ons beleid 'Hennep is Eruit!' en werken daarbij nauw samen met een hennepcoördinator van de politie en het fraudeteam van Liander.

Na ontmanteling kan de huurder kiezen uit twee mogelijkheden:

- 1) De huurder zegt zelf de huur op. De huurder levert de woning leeg en schoon op aan WOONopMAAT.
- 2) WOONopMAAT start per direct de gerechtelijke procedure om de huurovereenkomst te ontbinden en de woning te ontruimen. De zeer hoge kosten die deze procedure met zich meebrengt komen ten laste van de huurder.

In één geval hebben de huurders zelf de huur opgezegd. In het tweede geval startte WOONopMAAT de juridische procedure op. In dit geval is er ook sprake van een huurschuld.

U speelt zelf voor verhuurder, mag dat? Woonfraude

Begin 2012 is gestart met het natrekken van 41 mogelijke woonfraude adressen. In 2012 zijn er in totaal 47 zaken opgelost. Er zijn 54 nieuwe meldingen van mogelijke woonfraude binnengekomen bij WOONopMAAT. De meeste meldingen komen binnen door collegae. De overige meldingen zijn binnengekomen via burens, de Gemeente Beverwijk, de Gemeente Heemskerk en anoniem.

De 47 zaken zijn als volgt opgelost:

- In 29 gevallen was geen sprake van onderhuur. De hoofdhuurder werd in de woning aangetroffen tijdens een onaangekondigd bezoek door een medewerker. Dit is aangetoond door het overleggen van een identiteitsbewijs.
- In zes gevallen waren onderhuurders aanwezig in de woning en heeft de hoofdhuurder na sommatie de woning opgezegd.
- In vijf gevallen stond de woning leeg en bleek de hoofdhuurder elders te wonen. De huur van deze woning is opgezegd door de huurder.
- Vijf huurders waarbij mogelijk sprake was van onderhuur hebben spontaan de huur opgezegd.
- In één situatie stond de woning leeg. Inmiddels wordt de woning bewoond door hoofdhuurder.
- Een woning waarbij sprake was van mogelijke onderhuur, is ontruimd wegens huurachterstand.

c. Is betaalbaar en vertrouwd

Woningen van WOONopMAAT zijn betaalbaar omdat wij scherp op de prijs/kwaliteit - verhouding letten. Zo nemen we vrijwel het hele huurdersonderhoud voor onze rekening. Het geld dat WOONopMAAT verdient, wordt besteed aan het onderhoud, de verbetering en vernieuwing van woningen en wijken in Beverwijk en Heemskerk. Wij vinden het belangrijk om de kwaliteit van de woningen en de woongebouwen op peil te houden. Hiermee bevorderen wij het woongenot van onze huurders en versterken wij de waarde van ons bezit. Met een gestructureerde en planmatige aanpak van het onderhoud voldoen wij aan de doelstellingen 'betaalbaar en vertrouwd'.

Wij onderscheiden vijf reguliere onderhoudssoorten:

1. **Klachtenonderhoud:** verhelpen van incidentele gebreken en reparatieverzoeken.
2. **Mutatieonderhoud:** onderhoud dat wordt uitgevoerd als de woning leegkomt.
3. **Serviceonderhoud:** onderhoud dat wij in de servicekosten verrekenen met de huurders. Bijvoorbeeld contracten voor schoonmaakwerk, tuinonderhoud, geiseronderhoud en dergelijke.
4. **Kort cyclisch onderhoud:** onderhoud met een cyclus kleiner of gelijk aan vijf jaar. Bijvoorbeeld onderhoudscontracten voor CV ketels, liften en dergelijke.
5. **Lang cyclisch onderhoud:** onderhoud dat per complex wordt uitgevoerd met een cyclus groter dan vijf jaar. Bijvoorbeeld het vervangen van dakbedekking, schilderwerk, vervangen van CV ketels en geisers.

In de cijfers van het service-, kort- en lang cyclisch onderhoud zijn voor de eigenaren WOONopMAAT en Rochdale ook hun aandeel in de VVE opgenomen.

Er is iets stuk. Wat nu?

Klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en woontechnische verbeteringen bij mutaties vallen onder het dagelijks onderhoud. Voor de uitvoering en de coördinatie van dagelijks onderhoud aan de woningen hebben wij een overeenkomst gesloten met 'De Vaklieden BV', nu Rochdale Onderhoud. Deze partij kan als hoofdaannemer van het dagelijks onderhoud van WOONopMAAT worden beschouwd. Zij regelt zelf haar zaken met haar onderaannemers of toeleveranciers en controleert de kwaliteit van het geleverde materiaal en het werk. Wij meten met enquêtes de tevredenheid van de klant over de afhandeling van het onderhoudsverzoek. Zo controleren wij of Rochdale Onderhoud voldoende kwaliteit levert.

Technische kwaliteit van de woningen

Het dagelijks onderhoud is onderverdeeld in

- klachtenonderhoud
- mutatieonderhoud
- woontechnische verbeteringen bij mutaties.

Uitgavenniveau Klachtenonderhoud

De uitputting van het budget Rochdale bedraagt 86 procent, bij WOONopMAAT bedraagt de uitputting 84 procent van het budget.

Uitgavenniveau mutatieonderhoud en woontechnische investeringen

Uitputting van het budget mutatieonderhoud voor Rochdale bedraagt 146 procent. De hogere uitgaven ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt door een hoger aantal mutaties waarbij de uitgaven minder bedragen dan € 5.000. De uitgaven over 2012 zijn vergelijkbaar met die over 2011. De besteding mutatieonderhoud bij WOONopMAAT bedraagt 112 procent van het budget.

Uitputting van het budget woontechnische investeringen bij Rochdale bedraagt 112 procent, dat is 23 procent lager dan het langjarig gemiddelde. Bij WOONopMAAT is de

uitputting van het budget dit budget 67 procent. Dat is 54 procent lager dan het langjarig gemiddelde.

Uitvoering Dagelijks Onderhoud, wat vindt u ervan?

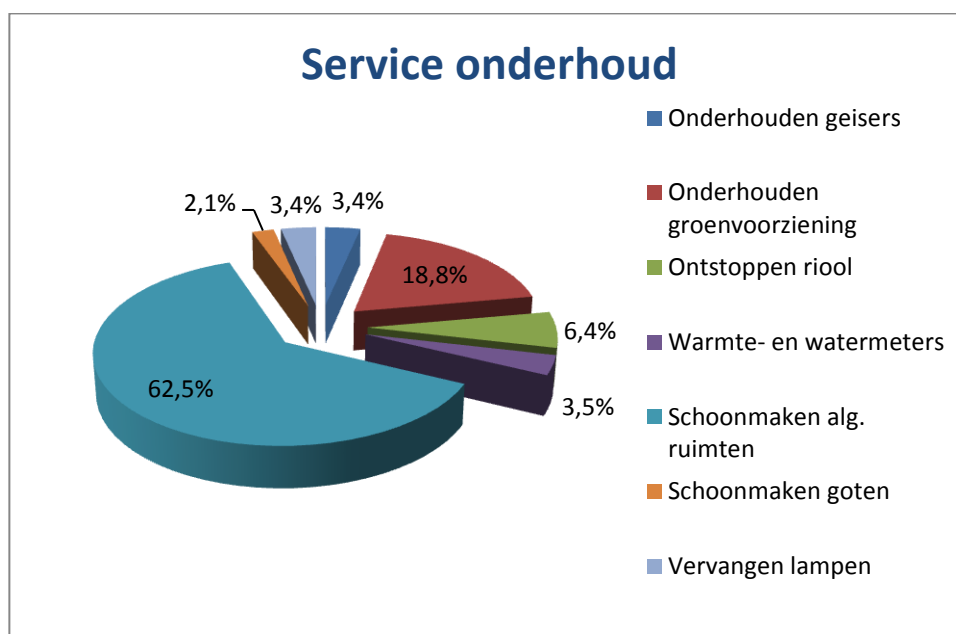
Met enquêtes meten wij de tevredenheid over de afhandeling van de onderhoudsverzoeken die worden uitgevoerd door Rochdale Onderhoud. In 2012 zijn 842 enquêtes aan de klanten verstuurd. Hiervan hebben wij 297 volledig ingevulde enquêtes retour ontvangen. Over het algemeen zijn de bewoners tevreden tot zeer tevreden over de afhandeling van het onderhoudsverzoek. De scores in rapportcijfers:

Score afhandeling onderhoudsverzoeken	2011	2012
Afspraak	9,6	9,7
Betrouwbaarheid afspraak	9,6	9,7
Betrouwbaarheid reparatietijd	8,1	8,1
Effectiviteit (aantal keren)	8,6	8,6
Beleefdheid	8,2	8,3
Kwaliteit reparatie	8,0	8,2
Kwaliteit dienstverlening	7,9	8,0
Totaal gemiddeld oordeel	8,6	8,7

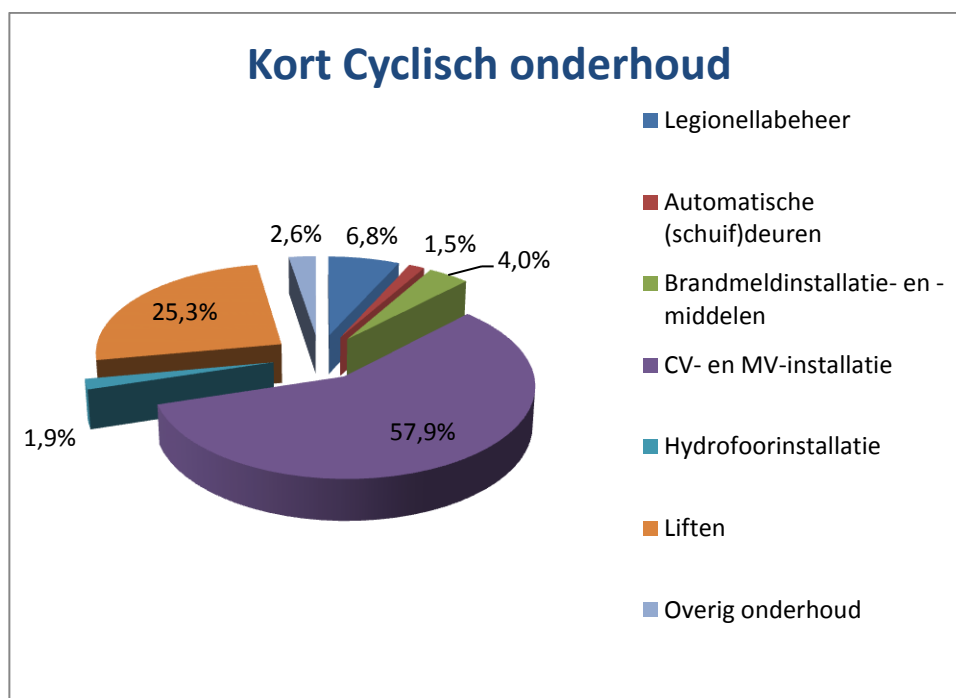
Service- en kort cyclisch onderhoud

Service- en kort cyclisch onderhoud wordt periodiek, tussen de één en vijf jaar, uitgevoerd. Serviceonderhoud is voor rekening van de huurders en wordt met hen verrekend op basis van werkelijke kosten. Kort cyclisch onderhoud wordt niet verrekend. Door aanbesteding is het meest gunstige contract (prijs/kwaliteit) verkregen.

De verdeling van de uitgaven aan serviceonderhoud ziet er als volgt uit:



De verdeling van de uitgaven aan kort cyclisch onderhoud ziet er als volgt uit:



Van een inspanningscontract naar een prestatiecontract

De meeste van onze contracten zijn, "inspanningscontracten", die voorzien dat de werkzaamheden worden uitgevoerd. Inzicht hoe er wordt gewerkt met name op kwaliteit, voortgang, innovatie, enz. ontbreekt bij deze contracten. Om hierin wel inzicht te krijgen gaan we over tot prestatiecontracten. We hebben er al twee: voor het lift- en CV onderhoud. En in samenwerking met de contractanten hebben we voor de volgende disciplines de contracten op de juridische eindtoetsing na gereed:

- Schoonmaak;
- Tuinonderhoud;
- Rioolontstopping;
- Groen onderhoud;
- Legionellabeheer;
- Goten reiniging.

Prestatiecontracten vergen ook een verbeterde inspanning van de kant van de opdrachtgevers. Op twee fronten speelt dit en is in gang gezet:

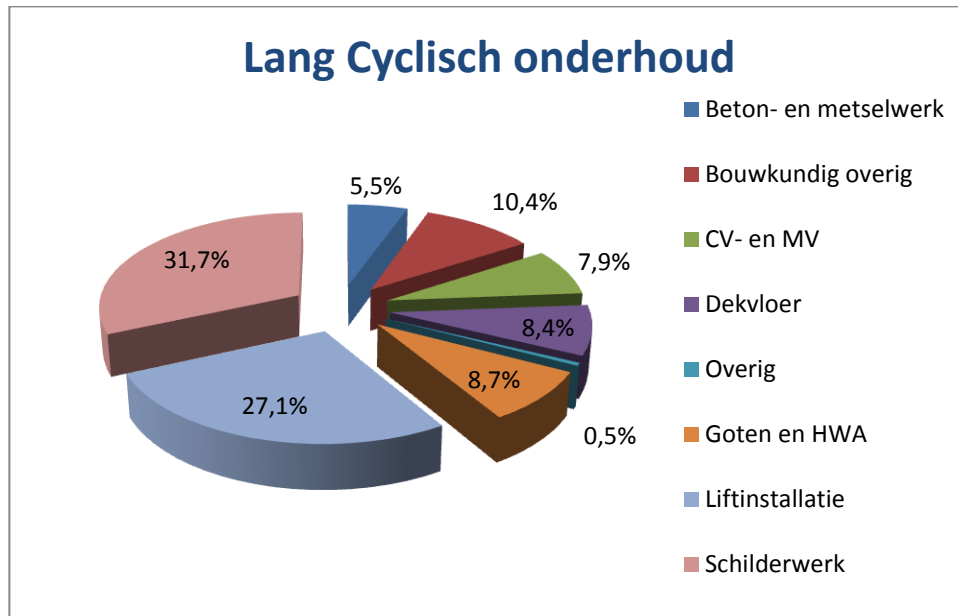
- Verbeteren van de in- en externe contactmomenten op zowel operationeel-, tactisch-, strategisch-, als op uitvoeringsniveau.
- Meerdere steekproeven uitvoeren om de afgesproken kwaliteit beter in de hand hebben en hierdoor beter beheren van de contracten. De evaluatiegesprekken zijn dan beter voor te bereiden en inhoudelijker van aard.

Naast de prestatieomschrijving in de contracten zijn er ook nieuwe prijsafspraken gemaakt welke voor de duur van het contract prijsvast zijn (geen indexering van toepassing). Voor zeven contractpartijen realiseerden we voor het komend jaar totaal een inkoopvoordeel van € 140.000. In 2014 komt er jaarlijks een voordeel van € 120.000 voor het CV onderhoud hier bovenop. Voor de overige contracten stelden we de indexering voor 2013 op 0 procent, op enkele leveranciers na ging iedereen hiermee akkoord.

Lang cyclisch onderhoud

Lang cyclisch onderhoud is onderhoud op complexniveau, waarvan de cyclus langer duurt dan vijf jaar. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van een flat of een aantal woningen, het schilderwerk van een complex, of het vervangen van de CV ketels. De aanbesteding verloopt volgens onze standaard procedure.

De verdeling van de uitgaven aan lang cyclisch onderhoud ziet er als volgt uit:



In 2012 zijn veel werken gunstig aanbesteed. Vanwege het sterk afgenomen aanbod van werk schrijven veel aannemers scherp in op de aanbestedingen. Voor ons onderhoud is dit een gunstige ontwikkeling. Echter, de andere kant van de medaille is het verloren gaan van veel arbeidsplaatsen in de bouw.

Het uitgevoerde lang cyclisch onderhoud is over drie 'bedrijven' verdeeld. Deze drie bedrijven zijn WOONopMAAT, Rochdale en de gezamenlijke VVE's. Op een schilderwerk na van een Rochdale complex, zijn alle voorgenomen planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

In het tweede kwartaal van 2012 zijn de schilderwerken voorbereid en aanbesteed voor 2013. Daarmee konden deze werken tijdig, eind 2012, in opdracht worden gegeven. Schilderwerken bedragen ongeveer de helft van het budget voor lang cyclisch onderhoud.

Bijzondere onderhoudsprojecten

In een aantal grote projecten worden verschillende onderhoudswerkzaamheden gecombineerd met investeringen. In 2012 zijn nieuwe grote onderhoudsprojecten opgestart.

Dakrenovatie Beethoven-, Handel-, Schubert-, Vivaldi-, Bachstraat e.o.

Dit complex aan de Beethovenstraat e.o. bestaat uit eengezinswoningen die rond 1959 gebouwd zijn. Als eerste stap in de revitalisering van deze 152 woningen vernieuwen we de daken en goten. De werkzaamheden vinden voornamelijk aan de buitenzijde plaats waardoor er weinig overlast voor de bewoners is. De vernieuwde daken krijgen isolatie, nieuwe met zink beklede dakkapellen, dakramen en geprefabriceerde schoorstenen. De materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn zodanig gemaakt dat het dak onderhoudsarm is en weer lang mee kan met behoud van een goede beeldkwaliteit van de woning. We hebben deze daken zowel bij de kop- als langsgevel grotere dak overstekken gegeven om de metselwerk gevels en kozijnen beter te beschermen. Bijkomend voordeel is het verkrijgen

van een aantrekkelijke uitstraling van de woning. Gezien de prijs en eindresultaat lijkt deze aanpak een goede keuze voor de overige eengezinswoningen in deze wijken.



Oude situatie



nieuwe situatie

Bergingsrenovatie vijftal complexen Beethoven e.o.

Dit werk is in november 2012 gestart en loopt tot de zomer 2013. Alle achterpaden met riolering zijn vernieuwd in 2012. We renoveren 444 gemetselde bergingen.



Kozijn vervanging, gevelherstel en vloerisolatie Batenburg e.o.

Na een afweging voor veel houtrotherstel en nog een aantal keren schilderen tegenover kozijnen vervangen door kunststof kozijnen, maakten we de keuze voor vernieuwen. Dit was de meest economische keuze. Gelijktijdig zijn de door regen belaste gevels opnieuw gevoegd en is alle gevelbeschieting vervangen. De begane grondvloer van de woningen is na geïsoleerd.



Dakvervanging en rioolrenovatie Jan Ligthartstraat

Op dit complex is een nieuwe techniek toegepast voor het renoveren van bestaande rioleringstandleidingen. De standleidingen zijn aan de binnenzijde voorzien van een kunststof coating waardoor de levensduur met circa 25 jaar verlengd is. Ook is de

dakbedekking vervangen. Omdat de kwaliteit van de aanwezige isolatie slecht was, is deze vervangen waarbij een isolatieplaat is toegepast met een veel betere kwaliteit. Beide projecten zijn naar tevredenheid opgeleverd.

Duurzaamheid

Standaard onderzoeken we bij groot onderhoud en renovaties hoe we de energieprestatie van de woningen kunnen verbeteren. De milieuprestaties van de woningen worden op twee manieren gemeten. In termen van geld en van CO₂ wordt berekend wat het kost om iets te maken, om het aan het eind van de levensduur te verwijderen en wat het in de tussenliggende periode oplevert aan minder kosten voor de klant of CO₂ besparing. Door het vernieuwen van de bestaande voorraad dragen wij ook bij aan de reductie van energieverbruik en daarmee CO₂-uitstoot. Bij nieuwbouw prefereren wij het gebruik van duurzaam materiaal, bijvoorbeeld FSC hout.

Energiebesparende maatregelen bestaande bouw

Wij voeren volgens ons strategisch voorraadbeleid geen energiebesparende maatregelen uit, in of aan complexen:

- met een energielabel C of beter (B en A);
- met de nominatie verkoop;
- met de nominatie sloop of herstructurering binnen tien jaar;
- met een Vereniging Van Eigenaren (VVE).

Als we maatregelen uitvoeren, doen we dit bij renovatie, groot- of planmatig onderhoud en bij dagelijks- en mutatieonderhoud. In het afgelopen jaar voerden we bij een aantal complexen verschillende energiebesparende maatregelen uit. Deze leidden tot verbetering van de energie-indexen en vaak tot labelverbetering. Van een aantal complexen twijfelden we aan de juistheid van de energielabels, omdat bij de initiële opname geen onderzoek is verricht naar isolatie. We deden 'destructief onderzoek' om vast te stellen of en welke isolatie aanwezig is. Van een aantal complexen werd het label hierop aangepast. In het volgende overzicht staat een opsomming van de gecorrigeerde labels en van de planmatig uitgevoerde maatregelen.

Bestaande bouw Complex/straat	Aantal woningen	Oud label	Energie Index	Nieuw label	Nieuw Energie Index	Maatregel
Euratomplein	234	D	1.88	E	2.28	Kopgevelisolatie ^{a)}
EGW ¹ Normandiëlaan	99	F	2.43	D	1.84	Herlabeling ^{b)}
Westerheem	83	E	2.16	D	1.86	Herlabeling ^{c)}
Beethovenstraat	50	G	2.97	-	-	Gesloopt
Fokkerlaan	122	E	2.19	E	2.12	Herlabeling ^{d)}
Oosterstreng	35	C	1.55	C	1.31	HR107 ketel
EGW ¹ Rijvordtlaan	72	F	2.73	F	2.41	Herlabeling ^{e)}
EGW ¹ Berghuisstraat	87	E	2.28	D	1.93	Herlabeling ^{f)}
Laan der Nederlanden	56	E	2.26	D	1.96	Herlabeling ^{g)}
EGW ¹ Aubachstraat	79	D	1.71	C	1.52	HR107 ketel
Jan Ligthart straat	192	D	1.85	D	1.73	Dakisolatie
Torenflat	143	E	2.20	-	-	Gesloopt
EGW ¹ Beethovenstraat	72	F	2.78	C	1.40	Herlabeling ^{h)}

Noot:

EGW¹ = eengezinswoning

- De gangen die toegang verschaffen tot de woningen zijn onverwarmd. Bij de initiële labeling is hiermee geen rekening gehouden. De kopgevelisolatie heeft alleen een positief effect op de energie-index van de woningen die direct aan de kopgevel grenzen.
- De woningen aan de Normandiëlaan en Lombardijstraat hebben wel dak- en gevelisolatie. Terwijl de woningen aan de Bretagnestraat niet zijn geïsoleerd.

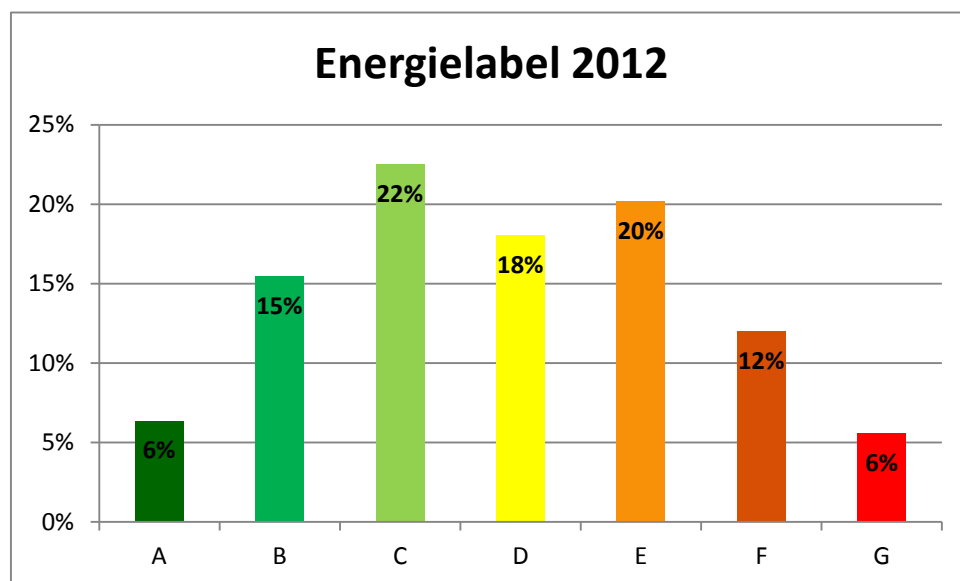
- c) De woningen zijn beter geïsoleerd dan was aangenomen.
- d) In dit complex hadden de woningen drie verschillende labels en leek ons onwaarschijnlijk. Bij controle (nieuwe opname) bleek het juist te zijn.
- e) Bij heropname blijkt dat de aangebrachte en niet zichtbare verbetering bij mutatie niet (altijd) zijn meegenomen bij het bepalen van het energielabel.
- f) De door de jaren heen aangebrachte energiebesparende maatregelen waren niet verwerkt.
- g) Dit complex heeft spouwgevels waarmee bij de initiële labeling geen rekening was gehouden.
- h) Bij de eerdere renovatie is wel gevelisolatie aangebracht.

Bij dagelijks – en mutatieonderhoud, zijn rekening houdend met ons strategisch voorraadbeleid, ook energiebesparende maatregelen uitgevoerd bij 188 woningen. Bij 98 woningen betrof het de ketelvervanging. Deze woningen staan niet in het overzicht.

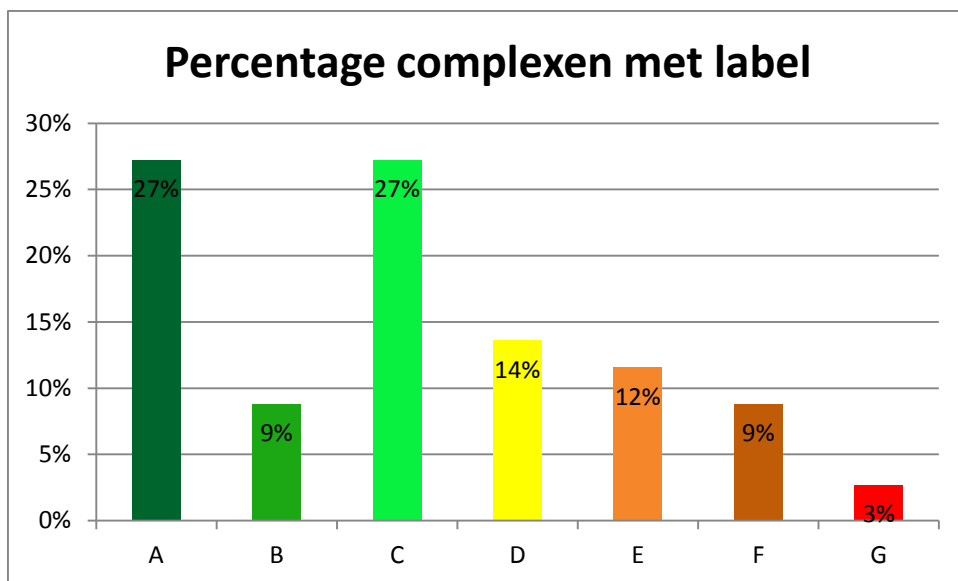
Nieuwbouw/ Complex/straat	Aantal VHE	Label	Energie Index	Opmerking
EGW ¹ Ladder 4/5	3	A	-	Opgeleverd in 2012
RUMBA	58	A	-	Opgeleverd in 2012

Noot: Nieuwbouw is automatisch een A- label.

Energielabels

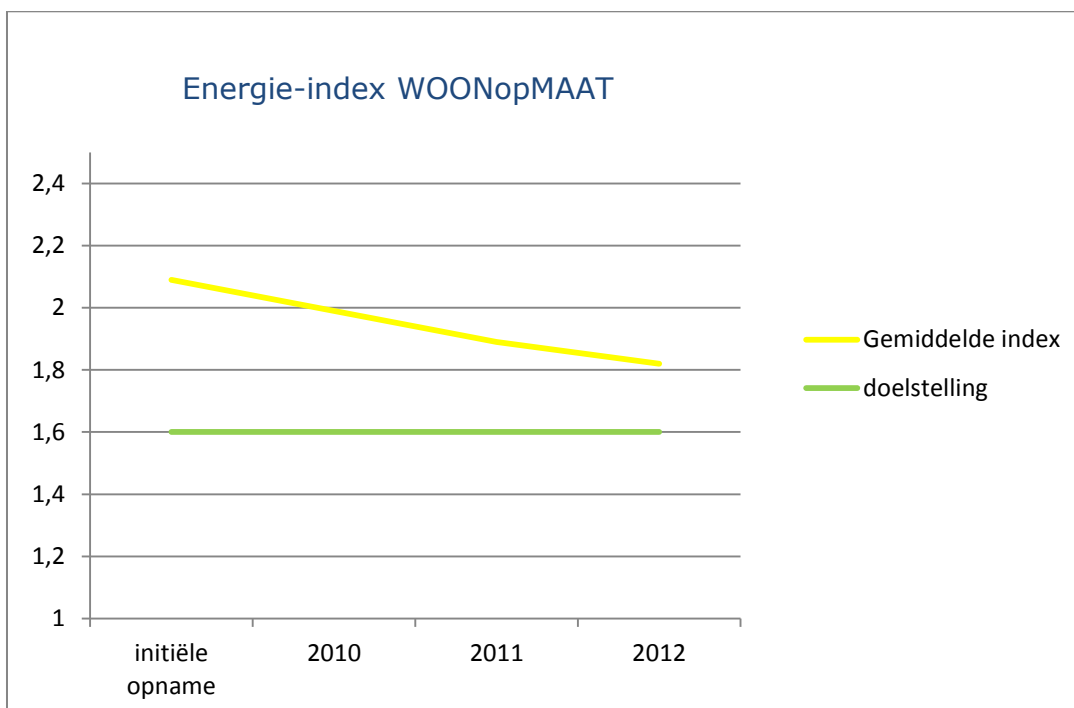


Op dit moment hebben 7.272 woningen (86,2 procent) een energielabel die zijn afgemeld. Dit aantal is nu lager door onder andere de sloop van de Torenflat. We hebben 1.168 (13,8 procent) nieuwbouw woningen (jonger dan 2001) met een verschillend bouwjaar. Hiervan hebben 756 woningen een pre-label. Zo'n 43 procent van onze woningen een C-label of beter.



Ruim een kwart van ons woningbestand heeft een bouwjaar jonger dan 2001. Van onze 147 complexen hebben 63 procent gemiddeld een C-label of beter. Drie procent van onze complexen heeft een gemiddeld label G. Dit zijn de complexen: Jan van Polanen- / Simon van Haerlemstraat, Cornelis Geelvinckstraat e.o., Staringstraat e.o. en Ingen Houszstraat e.o.

Door het vernieuwen van ons bezit wordt het aantal energiezuinige woningen groter. Hiermee dragen we ook bij aan het reduceren van de CO₂-uitstoot. Hieronder vindt u het verloop van de gemiddelde energie-index. De doelstelling is gerelateerd aan de maximumwaarde van het C label.



Beter isoleren van bestaande woningen

Het beter isoleren van de bestaande woningen voeren we vooral uit bij mutatie- en planmatig onderhoud.

We pasten het mutatieproces aan om tot een verbetering van het energielabel te kunnen komen. Voor de vooroplevering brengen we een advies uit. Op basis hiervan bepalen we in eerste instantie wat wel of niet wordt uitgevoerd. Pas na de controle op de juistheid van de gegevens, geven we opdracht tot uitvoering van de energiebesparende maatregel. De mutatiegegevens verwerken we in onze cartotheek en in tegenstelling tot het verleden, zelf in het energielabel beheersysteem VABI. Indien labelwijziging van toepassing is, besteden we de verwerking uit en wordt het opnieuw afgemeld.

In de pilot inschuifwoningen is onderzoek gedaan naar het vernieuwen van bestaande woningen. Voor de Bonckenburgstraat is ook onderzoek gedaan naar energie besparende maatregelen bij planmatig onderhoud. Naar aanleiding van deze onderzoeken is in 2012 gestart met een dakrenovatie en isolatieverbeteringsproject voor de Beethovenstraat en omgeving. Het toepassen van isolerende maatregelen voor de hele woning in combinatie met renovatie werkzaamheden levert minimaal een energielabel C, mogelijk zelf een B, op. We hebben in de bestaande woningen ook nieuwe gevels gemaakt. Daarmee bereiken we een energielabel A of meer. Maar, die ene energielabelstap verhoogt de kosten voor renovatie met een factor 2 of meer. In 2013 evalueren we de diverse isolatie maatregelen en bepalen vervolgens een aanpak voor de eerste complexen met eengezinswoningen die voor renovatie in aanmerking komen.

Duurzame energiebronnen

Het multifunctioneel centrum Kerkweg is uitgerust met een collectieve Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie. Warmte en koude wordt door deze installatie uit de bodem gehaald om het complex op een milieuvriendelijke wijze te verwarmen of te koelen. Belangrijk hierbij is dat er ongeveer evenveel warmte en koude uit de bodem wordt gehaald als wordt ingebracht. Uit de metingen en analyses blijkt dat de bron niet in balans is. De bron dient over een periode van vijf jaar wel in balans te zijn. We hebben voldoende tijd om deze weer in balans te krijgen.

Het onderzoek naar het toepassen van individuele WKO-installaties ronden we af. We vinden de meerprijs voor de installatie niet in verhouding staan voor wat we krijgen. Daarnaast vinden we dat er nog te veel kinderziekten zijn en de bedrijfsvoering te veel haken en ogen met zich mee brengen. Onze interne organisatie is niet hierop geëquipeerd.

Inzet van hoogrendementsketels

In 2012 plaatsten we 192 nieuwe hoog rendementsketels. In drie complexen werd de oude collectieve ketel vervangen voor een HR107 ketel. Verder vervangen we de individuele mechanische ventilatoren van 174 woningen door een energiezuiniger type. De energie-indexen van deze woningen verbeterden door deze maatregelen en leidden tot een lager CO₂-uitstoot bij gelijkblijvend gebruik.

Energieprestaties nieuwbouw (inclusief gesloopte woningen)

De huidige vereiste Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is 0,6. Wij houden ons aan de wettelijke eisen voor nieuwbouw. We realiseren echter nog een aantal nieuwe woningen met een EPC van 0,8 die toen de bouwvergunning werd ingediend vereist was.

De volgende projecten realiseerden we met een EPC van 0,8:

- Woningen Ladder 4/5, Heemskerk
- Woningen Wijkerbaan fase 1, Beverwijk

De volgende woningen worden gerealiseerd met een EPC van 0,8:

- Wijkerbaan fase 2 en 3, Beverwijk
- Beethovenstraat, Heemskerk

Nieuwbouwwoningen moeten niet worden gelabeld. De EPC-berekening wordt gelijk gesteld met een energielabel A.

In 2012 sloopten we 193 woningen, te weten 50 woningen aan de Beethovenstraat en 143 woningen aan de Plesmanweg, de Torenflat.

De organisatie WOONopMAAT en duurzaamheid

We voeren vooral energie besparende maatregelen op onder het gebied van verlichting, verwarmen en isoleren. Afgeleide verbeteringen hiervan zijn al meegenomen bij de onderhoudswerken voor 2013. Bij het uitvoeren van mutatiewoningen zullen deze ook verder worden ingezet.

Voor het eerst pasten we op grote schaal LED verlichting toe in het nieuwbouwproject de Wijkerbaan fase1. Door de inpandige verkeersruimten kent dit gebouw veel 24-uurs verlichting. Berekeningen wezen uit dat door het toepassen van LED verlichting niet alleen een aanmerkelijke energiebesparing gerealiseerd wordt, ook de onderhoudskosten worden door de langere levensduur fors omlaag geschroefd.

Asbest

In 2012 vonden geen calamiteiten plaats bij het saneren van asbest. Door een gewijzigde wetgeving is het werken met de parapluvergunning niet meer toegestaan. Jammer, maar de nieuwe regeling waarin we een vergunning moeten aanvragen voor elke sanering verloopt goed en vertraagd niet echt. De kosten voor asbest verwijdering zijn hoog, maar niet uitvoeren is geen optie. We gaan in 2013 een aanbestedingstraject starten voor asbest inventarisatie en sanering om tot lagere kosten te komen voor alle onderhouds- en renovatie werken.

Legionella

WOONopMAAT bewaakt haar woningbezit tegen besmetting door Legionella. De metingen worden door een gecertificeerd bedrijf uitgevoerd. Er deden zich geen calamiteiten voor.

In het eerste kwartaal van 2012 ronden we de uitvoering van nieuwe risico analyses en beheerplannen voor onze kwetsbare gebouwen af. We voerden een aanbesteding voor een nieuwe contractpartner uit. De firma Genie is onze nieuwe partner geworden voor het beheer en start hiermee op 1 januari 2013.

d. Zorgt voor prettig wonen in gevarieerde wijken

WOONopMAAT werkt aan leefbare en gevarieerde wijken, voor jong en oud, voor alleenstaanden en gezinnen, voor mensen met een brede én smalle beurs. Met gemeenten en bewoners werkt zij aan de ontwikkeling van de IJmond. Nieuwe wijken worden ontwikkeld, zoals de Broekpolder; in bestaande wijken wordt het woningbezit vernieuwd en opnieuw ingedeeld.

Woningaanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In 2012 voerden wij 109 woningaanpassingen uit. De uitvoering komt bijna altijd voor rekening van de gemeenten. In zeven gevallen deelden wij de kosten voor het plaatsen van deurautomaten met de gemeenten.

Aantal geregistreerde aanpassingen	2011	2012
Beverwijk	38	24
Heemskerk	115	85

Als burens tot last worden; overlast

Wij moeten en willen elke bewoner rustig woongenot leveren. Het 'prettig wonen' kan ernstig verstoord raken als één bewoner of één huishouden overlast veroorzaakt. Wij zijn verplicht de overlastsituatie te onderzoeken en streven ernaar samen met de betrokkenen een oplossing te vinden.

In 2012 is het volgende aantal overlastklachten geregistreerd:

Overlast zaken	2011	2012
Totaal aantal zaken	123	83
Aantal afgesloten zaken	102	63
Aantal zaken doorlopend naar volgend jaar	21	20
Aantal heropende zaken	34	27

In 2012 zijn er 83 zaken behandeld. In vergelijking met voorgaande jaren (123 in 2011, 150 in 2010 en 128 in 2009) is hierin een forse daling te zien. Deze daling is het verwachte gevolg van de nieuwe meer efficiënte werkwijze van de behandeling van overlastzaken die in maart 2012 is ingezet.

Door deze nieuwe werkwijze worden bewoners meer aangesproken op de eigen verantwoordelijkheid. Hierdoor kunnen we meer aandacht besteden en begeleiding bieden aan huurders met problematisch woongedrag en voorkomen van problemen van de zorgbehoevende bewoner. De burenbemiddelaars hebben de groep 'zorgbehoevende bewoners' in kaart gebracht, waarvan verwacht kan worden dat zij op één of andere manier weer in beeld komen in de komende jaren (de zogenaamde 'lijst van 60'). Daar waar eerder geacteerd werd als het echt niet langer kon, gaan de burenbemiddelaars er bij deze groep preventief op af! Hiermee kunnen wij eerder ingrijpen bij dreigende problemen en proberen wij escalatie van probleemsituaties te voorkomen.

De nieuwe werkwijze heeft drie aandachtsgebieden:

- meer efficiency in de overlastprocedure;
- voorkomen is beter dan genezen – meer doen aan preventie;
- meten is weten – het totale werkaanbod inzichtelijk maken.

De verbetering van de aanpak van overlastzaken op hoofdlijnen. Zaken worden ingedeeld in profielen. Ieder profiel heeft zijn eigen aanpak.

De vier profielen en aanpak zijn:

- A. de zelfredzame bewoner → adviesgesprek;
- B. het burencflict → bemiddelingsgesprek;
- C. de zorgbehoevende bewoner → leiden naar zorg, begeleiding;
- D. de woongenotverstoorder → gesprek, afspraken maken, bewijs laten verzamelen en zo nodig juridische procedure.

Er zijn meerdere wegingsmomenten ingevoerd, zoals:

- Is het daadwerkelijk een zaak voor WOONopMAAT of moeten de bewoners het echt zelf oplossen? Bijvoorbeeld de kat van de burens gebruikt jouw tuin als kattenbak.
- Meer telefonisch contact in plaats van schriftelijk.
- Eerder direct contact zoeken en adviesgesprekken voeren in plaats van op huisbezoek gaan.

Overlast stopt en blijft weg als bewoners zelf samen oplossingen vinden. Er zijn bewoners die klagen, maar zelf geen enkele inspanning doen om de overlast te stoppen en in gesprek te gaan. Als dat de situatie is, stopt de bemiddeling door WOONopMAAT. Ook wanneer er echt sprake is van structurele en extreme overlast, spreken wij de bewoner aan op zijn eigen verantwoordelijkheid. De bewoner is zelf verantwoordelijk voor het aantonen en bewijzen van de ondervonden overlast voordat de procedure wordt vervolgd. Wij hebben een inspanningsverplichting en geen oplossingsverplichting. De oplossing ligt bij de partijen zelf.

In 2012 is 73 procent van de overlastzaken met succes afgehandeld (2010: 88 procent, 2009: 80 procent). Hierin is de tevredenheid van de klager maatgevend. Als de klager tevreden is met de geboden oplossing en zijn woongenot is hersteld, dan is de zaak met succes afgerond. Een zaak kan ook met succes zijn afgerond als de overlast niet is gestopt, maar de klager wel tevreden is met de verrichte inspanning. Ons streven is om meer dan 70 procent van zaken met succes af te sluiten. Ook in 2012 wordt deze streefnorm ruim gehaald.

Nieuwbouw en herstructurering (de bouwopgave)

Wat was de doelstelling?

Nieuwbouw en herstructurering dragen bij aan onze doelstellingen 'keuzevrijheid, betaalbaarheid, gevarieerde wijken en het vernieuwen van ons bezit'. Het jaar 2012 was zeker even productief als 2011, waarbij een aantal producten in 2013 gereed komt. Alle woningen die wij realiseren, voldoen aan de basiskwaliteit die staat beschreven in ons standaard Programma van Eisen.

Tweede tranche herstructurering Heemskerk

WOONopMAAT werkt in de GEM CV met de gemeente Heemskerk aan de tweede tranche herstructurering, de ontwikkeling van elf locaties in Heemskerk. Op deze locaties maken verouderde huurwoningen en een aantal openbare gebouwen plaats voor nieuwe huur- en koopwoningen.

De ontwikkelingen op de huur- en koopmarkt zijn iedereen wel bekend. De economisch slechtere tijd dwong ons tot herbezinning van deze opgave en wij kwamen met de gemeente Heemskerk tot het volgende besluit. De locaties De Velst en de Debora Bakelaan nemen we voorlopig niet ter hand en we maken de ontwikkeling van deze locaties van elkaar afhankelijk. Waar mogelijk realiseren we op de overige locaties eerder grondgebonden woningen dan appartementen. Met deze wijziging komen we beter tegemoet aan de marktvraag.

Wat realiseerden wij in 2012?

Totaal voegden we 61 nieuwe woningen aan ons bezit toe. In Beverwijk realiseerden wij in 2012 de volgende projecten:

- De Ladder 4/5 in de Broekpolder: 3 grondgebonden huurwoningen;

- Wijkerbaan fase 1: 58 huurappartementen en 550 m² BVO maatschappelijk vastgoed.

In Heemskerk leverden wij in 2012 geen nieuwbouwprojecten op.

Van welke projecten startte in 2012 de bouw?

In Heemskerk startten wij in 2012 met de bouw van het project:

- Beethovenstraat/Haydnplein: 44 huur- en 36 koopappartementen, 3.600 m² BVO bedrijfsonroerend goed en een parkeergarage met 111 plaatsen;
- Woonzorgboerderij De Reigershoeve: 24 woonzorg- en 12 dagopvangplaatsen, recreatie- en hobbyruimten, totaal circa 2.250 m² BVO.

Welke projecten waren in 2012 nog in aanbouw?

In Beverwijk was het volgende project in aanbouw. Met dit project is gestart vóór 2012 en de oplevering vindt plaats na 2012:

- Wijkerbaan fase 2: 76 viersterrenappartementen, een zorgcentrum van circa 6.000 m² BVO en een parkeergarage met 212 parkeerplaatsen.

Welke projecten waren in 2012 in ontwikkeling?

In Beverwijk waren de volgende projecten in ontwikkeling:

- Wijkerbaan fase 3: 73 huur- en 108 koopappartementen en 1.700 m² BVO commercieel en maatschappelijk vastgoed;
- De Steenhouwerij: in juli 2012 is deze ontwikkeling afgerond en is de locatie verkocht;
- Beneluxlaan: 6 tot 7 grondgebonden huurwoningen;
- Meerplein: 38 stadswoningen en 16 appartementen (beide huur);
- Laan der Nederlanden (Merwedestraat): 12 grondgebonden koopwoningen;
- Woonwagenstandplaatsen Ladder 4/; 9 grondgebonden huurwoningen;
- Stationsgebied;
- Creutzberglaan;
- Convenantlocaties Beverwijk.

In Heemskerk waren de volgende projecten in ontwikkeling:

- Slotherenbuurt: 25 grondgebonden huurwoningen, 22 huurappartementen en 14 grondgebonden koopwoningen;
- Carel van Manderstraat: 10 geschakelde patio koopwoningen;
- Westerweel- & Pieter Breugelstraat: 36 grondgebonden huurwoningen, 2 koopkavels;
- De Vlinder: 32 grondgebonden en 18 geschakelde patio(achtige) huurwoningen;
- Coornhertstraat;
- De Velst;
- Heemskerks duingebied.

Nieuwbouw, gerealiseerd

Broekpolder, Ladder 4 en 5, Beverwijk

In dit uitbreidingsgebied, dat in de gemeenten Beverwijk en Heemskerk ligt, ontwikkelden wij met Pré Wonen een aantal woningen in de v.o.f. DeltapoldeR. Wij kozen hier voor de succesformule van de wenswoning. Onze laatste drie woningen waren onderdeel van een koopblok. De woningen zijn in 2012 opgeleverd.

De Wijkerbaan fase I, Beverwijk

In september 2012 heeft Van Rhijn Bouw volgens planning fase 1 opgeleverd. Hierin zijn 58 huurwoningen -appartementencomplex RUMBA- aan de Büllerlaan, een tandartspraktijk, het Dier Medisch Centrum en het Rode Kruis gebouwd; totaal 550 m² maatschappelijk vastgoed. In een aftersales enquête interviewden wij de nieuwe bewoners over hun nieuwe woongebouw. Unaniem gaf men aan zeer tevreden te zijn met de nieuwe woning. Enkele aangegeven suggesties voor verbeteringen nemen wij mee naar de bouw van de volgende fasen.

Nieuwbouw, gestart

Beethovenstraat, Heemskerk

In het 2e kwartaal startte de verhuizing van de winkeliers naar de tijdelijke huisvesting. Aansluitend begon de sloop van de sporthal, 50 éénkamerwoningen, 6 winkels en een benzinestation. In het 3e kwartaal vonden de grondtransacties en levering van de appartementen plaats. De uitvoering door de aannemer SBB verliep goed; eind december was bij blok A de stallingsgarage en begane grondvloer gereed. Blok B was gevorderd tot en met de 2^e verdiepingvloer. Eind 2013 komen er gereed: een supermarkt, winkelruimten, een ondergrondse parkeergarage en 80 appartementen, waarvan er 44 zijn bestemd voor de verhuur.

De Reigershoeve, Heemskerk

Dit plan omvat 24 woonzorgplaatsen voor ouderen met dementie en 12 dagopvangplaatsen. De aanvraag van de omgevingsvergunning voor het nieuwe en aanpaste plan leidde wederom tot het indienen van diverse zienswijzen door omwonenden. De gemeente verklaarde de zienswijzen ongegrond en verleende in juli de omgevingsvergunning. Ook het beroep bij de Rechtbank door twee partijen werd ongegrond verklaard. Ondertussen werd hard gewerkt om het project uitvoeringsgereed te maken. Eind december 2012 startte officieel de bouw door het ontgraven van de bouwput.



Nieuwbouw, in aanbouw

De Wijkerbaan fase 2, Beverwijk

In 2012 startten wij met de bouw van fase 2. Hierin realiseert Van Rhijn Bouw een woonzorgcentrum met 64 appartementen voor somatiek en PG, en algemene voorzieningen. Naast het woonzorgcentrum komen er 76 viersterren huurwoningen en het eerste deel van de parkeergarage voor ongeveer 70 plaatsen. Net voor de jaarwisseling waren het woonzorgcentrum en de daarboven gelegen viersterren-woningen wind- en waterdicht. De opleveringen zijn gepland in de periode augustus/ september 2013.

Nieuwbouw, in ontwikkeling

De Wijkerbaan fase 3, Beverwijk

Alle woningen in de Torenflat zijn in 2012 leeg opgeleverd en het gebouw is voor de sloop overgedragen aan de firma Beelen. De sloop is gestart met het verwijderen van gevelbeplating en asbestsanering. De daadwerkelijk sloop start in het voorjaar van 2013.

In het laatste kwartaal van 2012 is gestart met de voorbereidingen voor een wijkzorgcentrum in de plint van fase 3. We zijn inmiddels in contact gekomen met drie huisartsen en twee fysiotherapeuten die zich willen vestigen in de Wijkerbaan. In het eerste kwartaal van 2013 werken we deze plannen verder uit om de overeenkomst af te sluiten.

Rond april 2013 staat de ondertekening van de aannemingsovereenkomst gepland voor de woningen in fase 3. Er is een alternatieve uitvoeringsmethode voor de parkeerkelder vastgesteld na de ervaringen in fase 2. Dit leidde ertoe dat de algemene projectplanning

iets uitloopt en is bijgesteld. De beëindiging van het project wordt nu medio 2016 verwacht.

De Steenhouwerij, Alkmaarseweg/Munnikenweg, Beverwijk

Op deze locatie komt een nieuw gebouw met circa 1.000 m² kantoorruimte en 34 wooneenheden voor het SIG. In april 2012 ontvingen wij de bouwvergunning fase 1 (projectbesluit). Hierna kwam in juli de afronding van de verkoop van de gronden aan SIG tot stand. Tegelijkertijd liep de beoordelingsprocedure voor bouwvergunning fase 2, welke in juni 2012 werd afgegeven. Met de afgegeven vergunningen eindigt de bemoeienis van WOONopMAAT in dit project. SIG realiseert het plan voor eigen rekening en risico.



Beneluxlaan, Beverwijk

Uit de stedenbouwkundige inventarisatie van Stereo Architects blijkt dat er ruimte is voor circa 7 eengezinswoningen op dit braakliggende terreintje naast het Politiebureau. Dit project kozen wij als pilot voor 'conceptueel bouwen'; een vorm van gebruik maken van uitontwikkelde bouwconcepten. Het doel hiervan is om stichtingskosten voor nieuwe woningen te beperken en het ontwikkel- en bouwproces efficiënter te laten verlopen. Een tweede doel is marktinformatie te verkrijgen voor de komende projecten in de tweede tranche herstructurering. Wij deden een uitvraag naar achttien partijen waarop wij veertien inzendingen ontvingen. Uit veertien inzendingen is een selectie van zes aanbieders gemaakt: BAM, P. Meijer, SBB, Plegt-Vos, Van Rhijn Bouw en Heijmans. Op basis van vooraf vastgestelde voorwaarden komt de 'gunning' aan SBB toe. In januari 2013 starten we het verdere plantraject op.

De verkregen marktinformatie geeft aanleiding om deze zes aanbieders ook als kandidaten voor diverse projecten in de tweede tranche Heemskerk aan te merken. Met de verkregen ervaringen wordt de interne planprocedure herschreven op het werken met conceptbouwen. Hetzelfde geldt voor de integrale projectplanning.



Meerplein, Beverwijk

Het alternatieve plan om op deze locatie een zorgvoorziening te ontwikkelen, bleek niet haalbaar. Het plan bestaat nu, naast een ondergrondse parkeer- en stallingsgarage -totaal 841 parkeerplaatsen-, uit 7.800 m² winkelruimte en 98 koop- en huurwoningen. De ontwikkelaar vroeg ons om naast afname van de 38 stadswoningen voor de overige 34 stadswoningen als achtervang te fungeren. Daarnaast bespraken wij afname van de 16 appartementen, als het lukt om deze te vergroten en te laten voldoen aan ons Programma van Eisen. Het ontwerp is inmiddels aangepast aan onze wensen. De ontwikkelaar neemt begin 2013 een definitief besluit voor het gehele project.



Laan der Nederlanden, Beverwijk

Het realiseren van het voorgenomen plan met eengezinswoningen en een appartementengebouw is economisch niet haalbaar. In 2012 onderzochten wij de mogelijkheden tot een ontwikkeling van woningen op de grond die in eigendom is van WOONopMAAT. Bouwbedrijf P. Meijer werkt een concept uit voor grondgebonden koopwoningen, een aangepaste vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), en brengt die op de markt. In deze vorm krijgen kopers zeggenschap in het uiteindelijke ontwerp van hun koopwoning. Dit is op basis van een bestaande conceptwoning. De woningen worden gerealiseerd in een voor starters betaalbare prijsklasse. Medio 2013 moet duidelijk zijn of dit initiatief kans van slagen heeft.

Ladder 4/5 woonwagenstandplaatsen, Beverwijk

Vanwege het achterblijven van interesse voor een woonwagenstandplaats, startte WOONopMAAT met Pré Wonen een onderzoek naar de mogelijkheid om sociale huur eengezinswoningen te ontwikkelen op twee locaties in de Ladder 4/5 Beverwijk. In het eerste kwartaal van 2012 bleek dat het realiseren van woningen op deze plek niet vanzelfsprekend is. Vanwege de parkeernorm voor de locatie van WOONopMAAT aan de An Burtonlaan zijn maximaal 9 in plaats van 11 woningen te realiseren. De officiële goedkeuring van de gemeente Beverwijk om op deze locatie eengezinswoningen te realiseren hebben we nog niet. De firma P. Meijer onderzoekt de mogelijke ontwikkeling van circa 35 eengezinswoningen op een gebied aansluitend aan deze locatie. Wij onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om eventueel samen te werken met het doel de kosten voor ons te drukken.

Stationsgebied, Beverwijk

De ontwikkeling van deze locatie lag ook in 2012 stil. Het is nog niet uitgesloten, maar de kans op ontwikkeling van woningen in het stationsgebied wordt steeds kleiner. Tot er meer duidelijkheid is over de mogelijkheden voor woningbouw is onze betrokkenheid zeer beperkt.

Creutzberglaan, Beverwijk

De gemeente Beverwijk startte de voorbereidingen van de afzet van de eerste commerciële ontwikkeling. Er is echter nog steeds geen aanleiding voor WOONopMAAT om een begin te maken met ontwikkelingen in dit gebied.

Convenantlocaties Beverwijk

In 2012 vervolgden wij het overleg met de gemeente Beverwijk en Pré Wonen over de verdeling en invulling van de zogenaamde convenantlocaties. Op deze locaties, verdeeld over Beverwijk, kunnen totaal 228 nieuwe woningen worden ontwikkeld. Enkele locaties zijn in een herziening als moeilijk te ontwikkelen bestempeld. Het is zeer de vraag of wij

deze ooit kunnen ontwikkelen. Als alternatief voegden wij twee locaties toe aan de convenantlocaties: de reservering in Broekpolder, waar aanvankelijk woonwagens konden komen en het initiatief aan het Meerplein met de geplande woningen op de commerciële plint.

Slotheerenbuurt, Heemskerk

In 2012 is tot een nieuw bestemmingsplan besloten met als uitgangspunt de vastgestelde wijkontwikkelingsvisie voor fase 1. Er is overeenstemming over de te verwerven tandartspraktijken; ondertekening van de koopcontracten vindt nog plaats. Daarnaast voerden wij met de eigenaar van het bestaande gezondheidscentrum diverse besprekingen om een eventuele uitbreiding van het gezondheidscentrum in te passen. Eind 2012 werd duidelijk dat wij niet tot overeenstemming konden komen. Wij besloten daarom het bestemmingsplan in twee aparte plannen te knippen. In januari 2013 brengen wij het bestemmingsplan Jan van Polanenstraat in procedure. Dit moet ertoe leiden dat we eind 2013 kunnen starten met de uitvoering. Naar verwachting brengen wij het bestemmingsplan Simon van Haerlemstraat in het tweede kwartaal 2013 in procedure. De uitgestelde planning van het laatste deelgebied aan de Debora Bakelaan blijft onveranderd en is gekoppeld aan de ontwikkeling van De Velst.

Carel van Manderstraat, Heemskerk

In de eerste helft van 2012 kreeg Stichting Initiatieven Realisatie 55+ Woningbouw (SIR55) de gelegenheid om de locatie te ontwikkelen met CPO. Dit leverde geen resultaat op. Eind 2012 is de locatie aangeboden aan een aannemer om een plan met 10 grondgebonden woningen te ontwikkelen op basis van CPO.

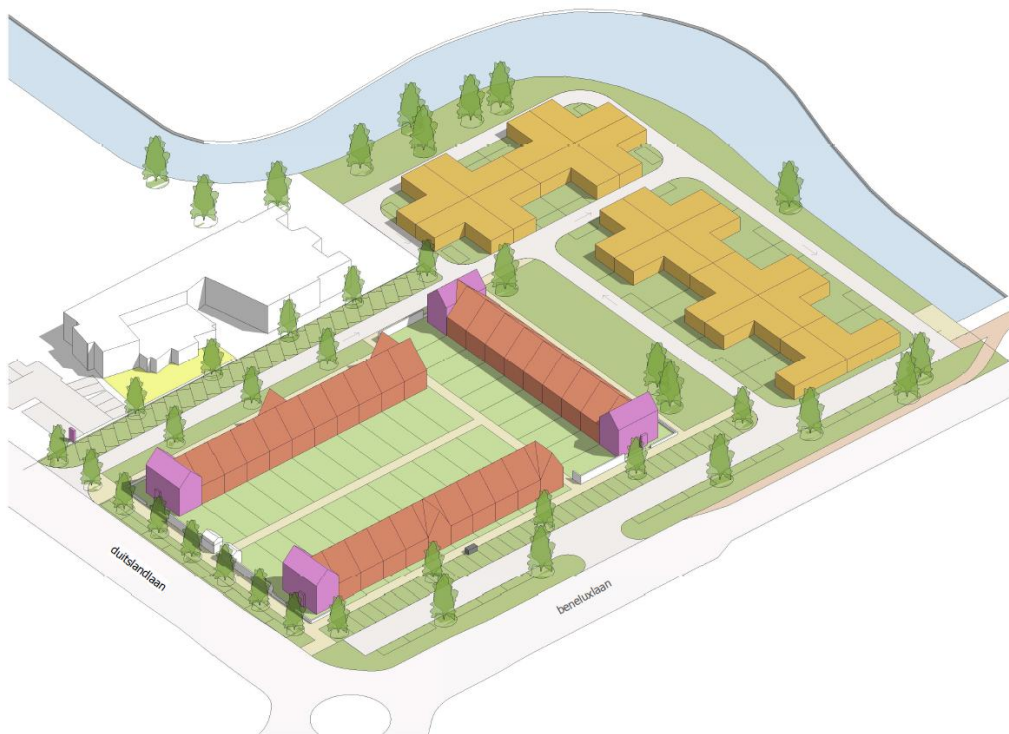
Pieter Breughelstraat en Westerweelstraat, Heemskerk

Voor beide locaties gaven wij een bijdrage in de GEM ter ontwikkeling van de bestemmingsplannen. Tegen de plannen aan de Pieter Breughelstraat, 17 grondgebonden woningen, dienden men zienswijzen in. Deze werden ongegrond verklaard en het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Belanghebbenden tekenden hiertegen beroep aan. Het plan aan de Westerweelstraat, 19 grondgebonden woningen, scherpten wij aan na de informatieavond. Op het bestemmingsplan werd een zienswijze ingediend. In afwachting van de resultaten van de wettelijk te volgen procedures is er verder gewerkt aan het realisatieplan. Met DURA werkten wij een aantal alternatieven uit op het gebied van duurzaamheid om de gewenste EPC van 0,4 in plaats van de vereiste 0,6 te bereiken. Wij zien af van het alternatief met een individuele WKO (Warmte Koude Opslag) installatie, vanwege het investeringsniveau en de negatieve exploitatie.



De Vlinder, Heemskerk

Begin 2012 werd de ontwikkeling hervat met als uitgangspunt de realisatie van circa 50 grondgebonden huurwoningen. De GEM besloot om op deze locatie alleen grondgebonden huurwoningen te realiseren en we ontwierpen een nieuw stedenbouwkundig plan. Het plan bestaat nu uit 32 eengezinswoningen en 18 geschakelde patio-achtige woningen. Na enkele aanpassingen en verbijzonderingen in het plan ging Welstand ook akkoord met het stedenbouwkundig plan. De dierenkliniek verliet de tijdelijke huisvesting in het gebouw van de Luchtballon. Het gebouw werd in september 2012 gesloopt en terug in beheer gegeven aan GEM.



Coornhertstraat, Heemskerk

In 2012 is de planologische procedure afgerond. De Raad van State verwierp de laatste bezwaren op het nieuwe bestemmingsplan. De situatie op de huizenmarkt is de afgelopen jaren dusdanig veranderd dat de partij die de woningen zou realiseren het risico van de koopkavels niet meer op zich kan en wil nemen. WOONopMAAT en de gemeente onderzoeken nu de verdere mogelijkheden voor de ontwikkeling van deze locatie. Onze voorkeur gaat uit naar het realiseren van grondgebonden woningen in plaats van de twee appartementencomplexen.

Heemskerks Duingebied

In 2012 hadden wij nog twee stukken grond in bezit: Kleine Houtweg bij nummer 26 en Oosterweg bij nummer 2a. Voor de Kleine Houtweg loopt een pachtovereenkomst tot 2013 waarna het wordt verkocht. De pachtovereenkomst van Oosterweg bij 2a liep af op 1 februari. Met de voormalige pachter maakten wij afspraken over onderhoud van de grond tot het einde van het jaar. Het perceel stond het hele jaar 2012 in de verkoop.

De Velst, Heemskerk

Voor deze groenrijke locatie in Heemskerk werkten wij met de gemeente de plannen uit voor een nieuwe groene wijk. Het plan bevat nu 42 ruime kavels voor vrijstaande woningen of twee-onder-één kapwoningen, 42 koopkavels voor eengezinswoningen en 29 huureengezinswoningen. Vanwege de marktomstandigheden is de ontwikkeling van deze locatie stilgelegd.

7. Continuïteit

a. Financieel perspectief

Algemeen

In het strategisch beleidsplan van WOONopMAAT staat aan welke eisen de financiële kaders van WOONopMAAT moeten voldoen:

‘WOONopMAAT voert een voorzichtig financieel beleid, dat de corporatie ook op lange termijn de middelen verschaft om de betaalbaarheid van de bestaande woningen, de continuïteit van de herstructurering en de nieuwbouw te garanderen.’

WOONopMAAT beheer in 2012

Voor het beheer van de woningen van WOONopMAAT en Rochdale wordt een aparte administratie bijgehouden. Het saldo van de kosten en opbrengsten van de werkorganisatie over het verslagjaar 2012 zijn, op basis van een vaste, vooraf vastgestelde verdeelsleutel (woningen), verdeeld over WOONopMAAT en Rochdale. Jaarlijks maken we een begroting op van de beheerkosten. In 2012 heeft WOONopMAAT minder uitgegeven dan begroot. De totale begroting 2012 is gelijk aan € 5.856.000,-. De kosten over 2012 zijn € 5.639.000,-. Er is een onderschrijding ten opzichte van de begroting van bijna vier procent (zo’n € 217.000,-). De onderschrijding is onder meer ontstaan door binnen onze organisatie keuzes te maken omtrent te maken uitgaven, zoals het gematigd inzetten van adviseurs.

Rochdale Heemskerk, verslagjaar 2012

De cijfers over het jaar 2012 zijn in februari 2013 overgedragen aan Rochdale, zodat deze cijfers geconsolideerd kunnen worden binnen de administratie en de jaarrekening van Rochdale. Het resultaat dat door WOONopMAAT aan Rochdale wordt afgegeven is inclusief financieringslasten. Het resultaat is € 5,7 miljoen positief.

WOONopMAAT, verslagjaar 2012

In dit jaarverslag is in hoofdstuk 8 de hele jaarrekening van WOONopMAAT opgenomen. Het jaarresultaat over 2012 is € 5,8 miljoen positief.

Vergelijk resultaat met begroting 2012

In de begroting 2012 hebben we aangegeven dat het jaarresultaat € 4,4 miljoen positief is. Ten opzichte van de begroting 2012 wijkt het werkelijk resultaat € 1,4 miljoen positief af.

De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten:

Verschil jaarrekening versus begroting	<i>In miljoenen</i>
Waardeveranderingen	-5,5
Belastingen (VPB)	4,2
Maatschappelijke bestedingen	4,3
Verkopen bestaande bouw	-2,0
Rente (ontvangen en betaald)	1,3
Deelnemingen	0,8
Overige bedrijfslasten	-0,9
Vergoedingen	-0,4
Huuropbrengsten	-0,4
Saldo	1,4

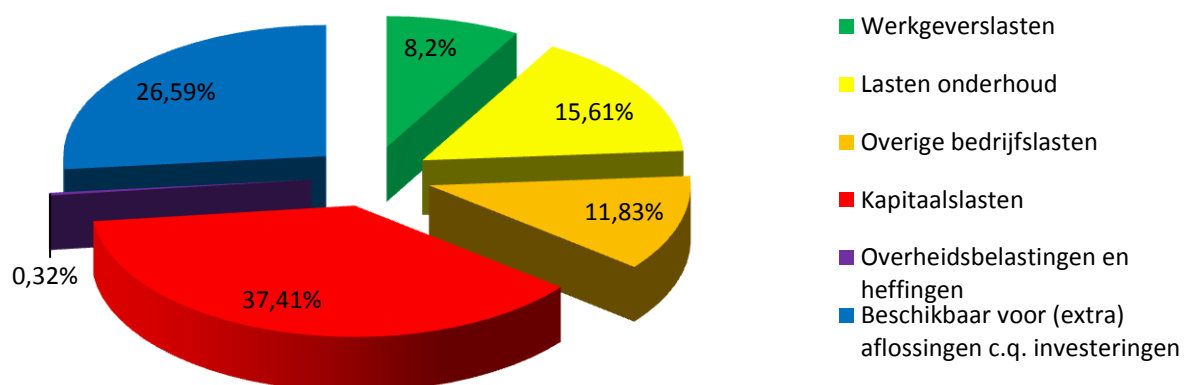
Uitleg verschillen op hoofdlijnen:

- Het saldo van de waardeveranderingen is het gevolg van het doorvoeren van de RJ 645;
- Het saldo van de Belastingen is het gevolg van de uitwerking van de fiscale regels van de Vennootschapsbelasting;

- De maatschappelijke bestedingen zijn onder meer lager door afstel van een project, De Velst, en uitstel van twee projecten qua besluitvorming, De Vlinder en de Simon van Haerlemstraat;
- De verkopen bestaande bouw is het gevolg van minder verkopen, negen woningen, dan begroot;
- Het saldo van de ontvangen en betaalde rente is vooral het gevolg van het aantrekken van minder leningen dan begroot. We hadden € 10 miljoen minder aan leningen nodig dan eerder bedacht. Daarnaast vielen rente-aanpassingen van bestaande leningen positiever uit dan begroot;
- Het negatief resultaat op de Deelnemingen valt mee, daar we in 2011 al het verlies op de grondexploitatie van de Jan van Polanenstraat hadden genomen;
- De overige bedrijfslasten zijn hoger door de afwaardering van onze belegging bij het WoonInvesteringsFonds;
- De mindere vergoedingen heeft een positief gevolg op lagere overige bedrijfslasten;
- De huuropbrengsten zijn lager door meer derving dan begroot bij verkoop- en sloopwoningen.

Sluitende reguliere exploitatie

WOONopMAAT stuurt op een sluitende reguliere exploitatie. In deze reguliere exploitatie wordt rekening gehouden met een minimale aflossingsfictie van twee procent, maar niet met verkoopopbrengsten, afwaarderingen projecten en waardeveranderingen van de huurwoningen. De reguliere exploitatie heeft, bij de aflossingsfictie, over 2012 een positief resultaat van € 10,6 miljoen. Dit is 27% van de huur. Grafisch ziet de uitputting van de huren er als volgt uit:



Blik op de toekomst

WOONopMAAT streeft in haar strategisch beleidsplan naar vernieuwing van het woningbezit dat zij te huur aanbiedt. Door herstructurering zullen, in verschillende wijken, huurwoningen worden gesloopt. Deze sloop zal getalsmatig grotendeels worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw van huurwoningen in de tweede tranche Heemskerk, de Wijkerbaan in Beverwijk en andere convenantlocaties in Beverwijk. De realisatie van nieuwbouwwoningen heeft een nadelig effect op de vermogenspositie van een corporatie. De uitgaven aan een nieuwbouwwoning zijn immers hoger dan het bedrag dat binnen de standaard exploitatieperiode van 50 jaar door middel van huuropbrengsten kan worden terugverdiend. Door verkoop van bestaande huurwoningen wordt dit effect deels opgevangen. De financiële meerjarenprognose is voor de komende tien jaar door WOONopMAAT opgesteld. Ingrediënten voor de prognose zijn verwachtingen van de huur, inflatie, meerjaren onderhoud enzovoort voor het huidig bezit. Daarnaast wordt voor een aantal complexen rekening gehouden met het herstructureringsprogramma zoals vastgelegd in het Strategisch Voorraadbeleidsplan. Vanuit de financiële meerjarenprognose kan worden geconcludeerd, dat WOONopMAAT in de toekomst financieel aan haar afgesproken maatschappelijke opgave kan voldoen. Daarbij moet

worden opgemerkt dat de meerjarenprognose in belangrijke mate wordt bepaald door de volgende externe factoren:

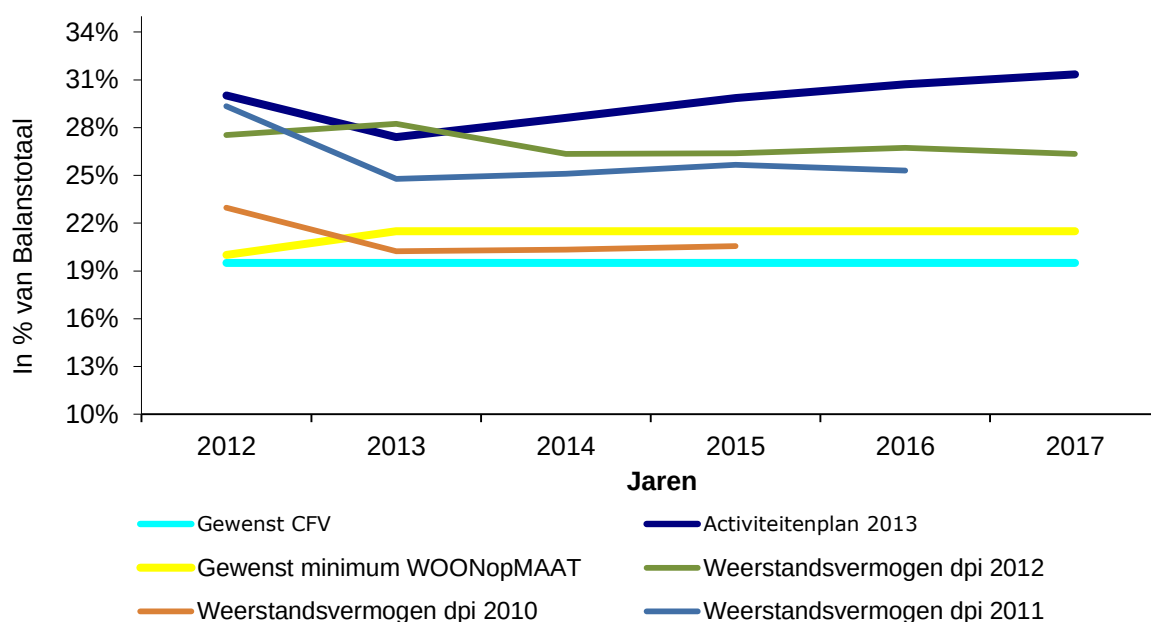
- Verkoopbaarheid en de prijs van de woningen die kan worden gerealiseerd voor de woningen waarop een verkoopvoornemen ligt;
- Verhuurbaarheid van een aantal complexen waar het steeds lastiger wordt om klanten voor te vinden;
- Rente; een lage rentestand heeft een gunstige invloed op de vermogenspositie; een hoge rentestand beïnvloedt de vermogenspositie negatief;
- Integrale vennootschapsbelasting c.q. bijdrage in de huurtoeslag (verhuurdersheffing);
- Saneringsheffing: bijdrage aan het tekort van Vestia;
- Ontwikkeling van de kostprijs van nieuwbouwwoningen.

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit van WOONopMAAT, wordt de meerjarenprognose vertaald naar een ontwikkeling van het weerstandsvermogen. In het strategisch beleidsplan van WOONopMAAT is aangegeven dat de financiële weerbaarheid van een corporatie van levensbelang is. WOONopMAAT hanteert als uitgangspunt dat het Weerstandsvermogen op enig moment niet minder mag bedragen dan het door het Centraal Fonds Volkshuisvesting geformuleerde ondergrens van vermogen plus twee procent.

Over de eerste vijf jaar van deze prognose rapporteert WOONopMAAT aan het Centraal Fonds van de Volkshuisvesting via het financiële toetsinstrument van het CFV. Hieronder vindt u de vijfjaarsprognoses van de financiële toetsen van 2010, 2011 en 2012 zoals WOONopMAAT rapporteerde aan het CFV.

Gepresenteerd wordt het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal op basis van bedrijfswaarde.

Ontwikkeling Weerstandsvermogen



Uit bovenstaande grafiek is te concluderen dat het verloop van het geprognosticeerde weerstandsvermogen behorende bij het jaarverslag 2012 hoger is dan die van het voorgaande jaar. De reden van de ontwikkeling op een hoger niveau is het gevolg van de invoering van de RJ 645. De stijging is geremd door de overheid opgelegde heffingen.

Het volle bordje

Het ingezet beleid en de afspraken voor de komende jaren met gemeenten geeft WOONopMAAT een opgave waar financieel gezien weinig meer bij kan. In al onze cijfers is rekening gehouden met zowel de saneringsheffing als verhuurdersheffing.

De continuïteit extern gewogen

In 2012 zijn twee oordelen ontvangen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, CFV, te weten het continuïteitsoordeel en het solvabiliteitsoordeel. Het CFV geeft bij het continuïteitsoordeel aan dat WOONopMAAT een A1 oordeel heeft. Dit oordeel geeft aan dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van onze corporatie. Op basis van de door WOONopMAAT ingediende verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2011 concludeert het CFV in haar solvabiliteitsoordeel dat het vermogen per 31 december 2011 groter is dan het voor WOONopMAAT vastgestelde risicobedrag plus vermogensbeklemming, hetgeen tot het oordeel 'voldoende solvabiliteit' leidt.

Renterisicomanagement

Financieel statuut

Het financierings- en beleggingsbeleid van WOONopMAAT is primair gericht op het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarbij streeft WOONopMAAT naar zo laag mogelijke vermogenslasten én naar beheersing van huidige en toekomstige renterisico's.

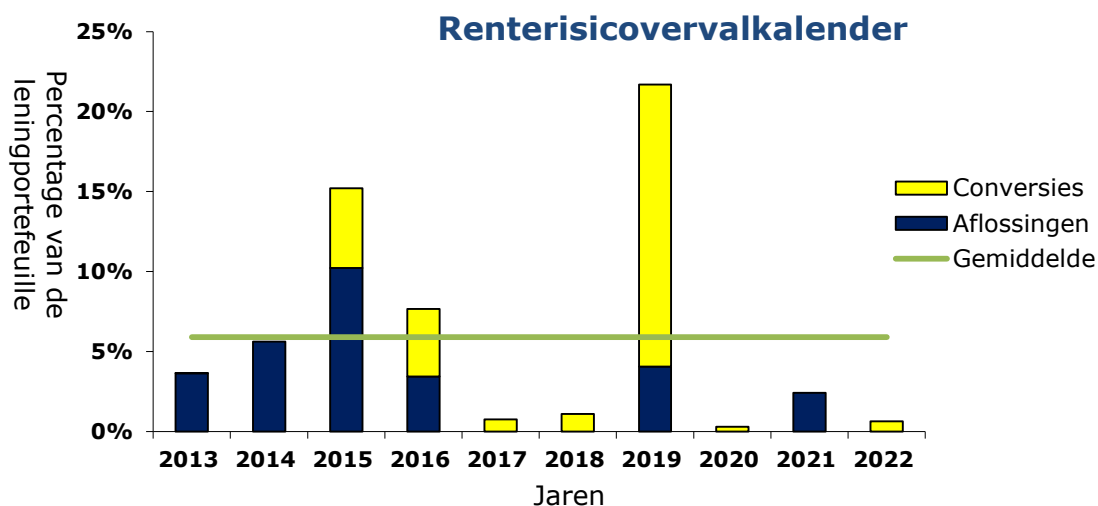
Jaarlijks ontvangt WOONopMAAT van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW, een oordeel over de kredietwaardigheid van WOONopMAAT. Het WSW heeft per 27 november 2012 aangegeven dat Stichting WOONopMAAT voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Daardoor kan WOONopMAAT gebruik blijven maken van de faciliteiten van het WSW. Het faciliteringsvolume volgens de door WOONopMAAT afgegeven prognose is € 37 miljoen voor de jaren 2012 en 2013. Door de veranderde situatie in de corporatiesector is het WSW genoodzaakt om voor een kortere periode het faciliteringsvolume af te geven. In 2013, na controle van de prognosecijfers van WOONopMAAT over de periode 2014 tot en met 2018 door het WSW, zal het faciliteringsvolume voor 2014 worden afgegeven.

Leningportefeuille

De leningportefeuille van WOONopMAAT is per 31 december 2012 gelijk aan € 246,9 miljoen. In 2012 hebben geen wijzigingen van rentepercentages van leningen (conversie) plaatsgevonden; wel zijn er afspraken gemaakt voor renteconversies in 2013 en 2014. Er hebben voor € 10,4 miljoen algehele aflossingen plaatsgevonden. In 2012 is voor € 15 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Als gevolg van de gunstige financiële markt is de gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen in 2012 iets gedaald ten opzichte van 2011. Eind 2012 bedraagt de gemiddelde rentevoet 4,23 procent (2011: 4,39 procent). De duration van de uitstaande leningen is eind 2012 gelijk aan 7,60.

Rentevervalkalender

Bij het aantrekken van nieuwe leningen houdt WOONopMAAT rekening met de gevolgen voor het renterisicoprofiel van de organisatie. Door het aantrekken van nieuwe leningen mag in enig jaar nooit een renterisicovolume ontstaan dat meer bedraagt dan 20 procent van de schuldrestant van de totale leningportefeuille. Qua renterisicoprofiel gaat WOONopMAAT de komende tien jaar niet over het intern gestelde maximum van twintig procent per jaar, indien deze wordt vergeleken met de schuld per ultimo het jaar voorgaand aan het renterisico. Bij de berekening van het renterisico wordt gerekend met de schuldpositie per 31 december 2012. Er wordt gekeken naar renteconversie en aflossing ineens. Renteconversies waar al afspraken voor zijn gemaakt worden niet getoond.



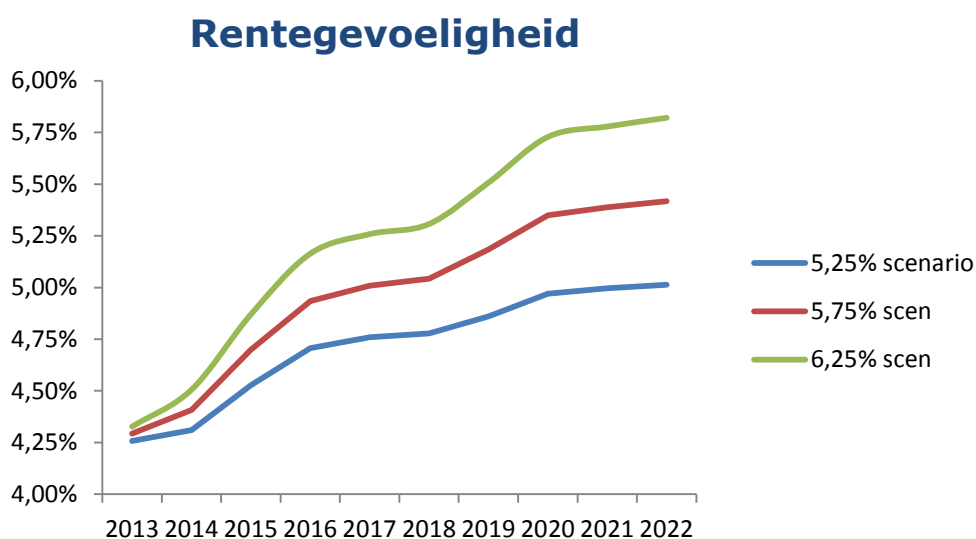
De komende tien jaar vinden voor in totaal € 81 miljoen aan renteconversies en € 73 miljoen aan aflossingen ineens plaats. Dit is exclusief de renteconversies over € 18 miljoen aan variabele leningen. Voor € 8 miljoen aan renteconversies zijn inmiddels rente-afspraken gemaakt.

Rentedekkingsgraad

Bij de rentedekkingsgraad geven we aan hoe vaak uit de netto kasstroom van de reguliere exploitatie, exclusief verkopen en projecten, de verschuldigde rente kan worden betaald. Over 2012 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 2,3 (2011:2,3).

Rentegevoeligheid

In 2012 hebben we onderzocht hoe de rentegevoeligheid van onze leningportefeuille er uit ziet bij verschillende markrentes. Daarbij hebben we drie scenario's doorgerekend, te weten één die aansluit op onze discontovoet, 5,25%, één scenario met 5,75% en één scenario met 6,25%. Hieronder geven we aan hoe de gemiddelde rentevoet loopt bij deze drie scenario's.



Loan to Value

Bij de bepaling van de Loan to Value, LTV, wordt gekeken welk deel van het woningbezit beleend is. Interessant is om dan tot een keuze van de waarde te komen. In afwijking van de RJ 645 kijken we dan naar één waardebepaling voor ons gehele bezit. Voor de berekening hebben we gekozen voor de bedrijfswaarde. Dan is de uitkomst van de LTV ruim 53%. In ons beleid hebben we geformuleerd, dat we ons richten op de 'betaalbaarheid' van de leningportefeuille. Concreet hebben we neergezet dat niet meer dan 33% van de huuropbrengsten als rentelast mag zijn. In 2012 zitten we op ruim 26% van de huuropbrengsten.

Beleggingsportefeuille

WOONopMAAT heeft sinds 2005 drie certificaten van het Wooninvesteringsfonds voor een bedrag van in totaal € 1,5 miljoen. Doel van het WoonInvesteringsFonds is om corporaties met een beperkte financieringscapaciteit de mogelijkheid te bieden om op eenvoudige, transparante en doelmatige wijze in de volkshuisvesting te investeren. Met het WoonInvesteringsFonds wordt richting gegeven aan het matchen van middelen tussen corporaties. Het rendement op de belegging is 4,5 procent op jaarbasis. De obligaties zijn verhandelbaar aan andere Toegelaten Instellingen en hebben een onbepaalde looptijd. Voor de verwerking van bovenstaande belegging, verwijzen wij u naar hoofdstuk 8, de jaarrekening.

b. Kengetallen

Stenen

Per 1 januari 2012 heeft WOONopMAAT 6.646 woningen in zijn bezit. De mutaties over 2012 zijn als volgt:

- 61 nieuwe woningen in exploitatie (nieuwbouw);
- 3 terugkopen tijdelijk in verhuur genomen;
- 38 woningen uit exploitatie door verkoop;
- 199 woningen uit exploitatie door sloop.

Door bovenstaande mutaties heeft WOONopMAAT per 31 december 2012 6.473 woningen in haar bezit.

Naast woningen zijn er ook garages en overige objecten in het bezit. Het totaal van deze twee bedraagt 503 eenheden, waarvan 485 garages.

Huurprijzen

De woningen worden in een drietal categorieën verdeeld, goedkoop, betaalbaar en duur. Een woning is goedkoop als de huurprijs beneden de € 366,37 is. Een woning is duur als de prijs boven de € 561,98 is. Woningen met huurprijzen tussen de € 366,37 en de € 561,98 worden als betaalbaar gezien. Per eind 2012 ziet de verdeling er als volgt uit:

Klasse	woningen
Goedkoop	576
Betaalbaar	4.350
Duur	1.308
Totaal	6.234
Verzorgingshuizen	239
Totaal	6.473

De gemiddelde huur van de woningen is eind 2012 gelijk aan € 489,- per maand. Het gemiddelde aantal woningwaarderingpunten per woning is 142. Dit resulteert in een maximaal redelijke huur van € 680,-. De gemiddelde woning van WOONopMAAT zit op 72 procent van de maximaal redelijke huur.

Huurderving

De huurachterstand van de contracten die per 31 december 2012 actief waren is 0,26 procent oftewel € 106.000,-.

De huurderving, inclusief projecten, is 2,16 procent van de jaarhuur oftewel € 881.000,-.

Weerstandsvermogen

Bij de bepaling van de kengetallen rondom het vermogen hebben we gekeken naar het gerealiseerd deel van het vermogen, waarbij het resultaat op de verkopen onder voorwaarden als gerealiseerd wordt gezien.

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen, de solvabiliteit, is per eind 2012 gelijk aan 19,0 procent.

De verhouding tussen het eigen vermogen plus voorzieningen, voor saldering vastgoed in ontwikkeling, en het totaal vermogen, weerstandsvermogen, is per eind 2012 gelijk aan 23,8 procent.

Schuldpositie WOONopMAAT

In 2012 is de schuldpositie van WOONopMAAT nagenoeg gelijk gebleven, zo'n € 247 miljoen. Het gemiddelde rentepercentage op de uitstaande leningen is 4,23 procent. De rentelast over 2012 is € 10,7 miljoen oftewel ruim 26 procent van de huuropbrengsten.

Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 1,08 per eind 2012.

Rentabiliteit

Bij de rentabiliteit van het eigen vermogen hebben we gekeken naar het gerealiseerd deel van het vermogen. De rentabiliteit over het eigen vermogen, nettoresultaat gedeeld door het groepsvermogen, bedraagt over 2012 7,0 procent.

Mensen

Per eind 2012 heeft WOONopMAAT 76 medewerkers in dienst. De bijbehorende formatie-eenheden zijn 65.

Heemskerk, 11 juni 2013

Bestuurder
A.J.T. Leek

8. Jaarrekening

Jaarrekening 2012 van Stichting WOONopMAAT

Statutaire vestigingsplaats:
Adres:

Heemskerk
Jan Ligthartstraat 5
1965 BE Heemskerk

a. Geconsolideerde balans per 31 december 2012

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)	2012	2011
<i>Vaste activa</i>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1 Sociaal vastgoed in exploitatie	402.698	405.811
2 Soc. vastgoed in ontwikkeling	15.230	3.670
3 Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	<u>1.866</u>	<u>2.032</u>
Totaal materiële vaste activa	419.794	411.513
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
4 Commercieel vastgoed in exploitatie	51.095	55.175
5 Com. vastgoed in ontwikkeling	-	120
6 Vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>74.063</u>	<u>87.805</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	125.158	143.100
<i>Financiële vaste activa</i>		
7 Latente belastingvordering(en)	52	49
8 Leningen u/g	1.514	3.115
9 Te vorderen BWS-subsidies	<u>308</u>	<u>395</u>
Totaal financiële vaste activa	1.874	3.559
Som der vaste activa	546.826	558.172
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
10 Vastgoed bestemd voor verkoop	4.960	2.537
11 Overige voorraden	<u>360</u>	<u>632</u>
Totaal voorraden	5.320	3.169
<i>Vorderingen</i>		
12 Huurdebiteuren	170	263
13 Belastingen en premies soc. Verz.	17	5.969
14 Overige vorderingen	3.373	3.375
15 Overlopende activa	<u>528</u>	<u>1.288</u>
Totaal vorderingen	4.088	10.895
16 Liquide middelen	18.168	12.106
Totaal vlottende activa	27.576	26.170
Totaal activa	574.402	584.342

A. Geconsolideerde balans per 31 december 2012

(voor resultaatbestemming)

		Passiva	
(in duizenden euro's)		2012	2011
<i>Eigen vermogen</i>			
Overige reserves		<u>235.953</u>	<u>231.434</u>
Totaal eigen vermogen		235.953	231.434
<i>Aandeel derden</i>			
		<u>-1.401</u>	<u>-348</u>
17 Groepsvermogen		234.552	231.086
<i>Voorzieningen</i>			
18 Voorziening onrend. invest. en herstruct.		5.785	7.348
19 Voorziening latente belastingverplichtingen		<u>386</u>	<u>1.476</u>
Totaal voorzieningen		6.171	8.824
<i>Langlopende schulden</i>			
20 Schulden/leningen overheid		62	66
21 Schulden/leningen kredietinstellingen		233.552	231.800
22 Verplichtingen inzake onr zaken VOV		74.107	84.794
23 Overige schulden		<u>501</u>	<u>501</u>
Totaal langlopende schulden		308.222	317.161
<i>Kortlopende schulden</i>			
24 Schulden aan kredietinstellingen		13.252	14.387
25 Schulden aan leveranciers		2.557	3.277
26 Belastingen en premies soci. verzekeringen		1.152	117
27 Schulden ter zake van pensioenen		17	39
28 Overige schulden		2.670	3.440
29 Overlopende passiva		<u>5.809</u>	<u>6.011</u>
Totaal kortlopende schulden		25.457	27.271
Totaal passiva		574.402	584.342

b. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012

(in duizenden euro's)	2012	2011
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
30 Huuropbrengsten	39.880	39.330
31 Opbrengsten servicecontracten	2.427	2.314
32 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.866	-1.441
Netto-omzet koopprojecten	-30	316
33 Overige bedrijfsopbrengsten	2.408	2.756
Totaal bedrijfsopbrengsten	47.551	43.275
<i>Bedrijfslasten</i>		
34 Afschrijvingen materiële vaste activa	9.947	9.685
35 Ov. Waardever. materiële vaste activa	-271	1.802
36 Lonen en salarissen	3.913	3.827
37 Sociale lasten	479	443
38 Pensioenlasten	645	636
39 Onderhoudslasten	5.904	7.161
40 Leefbaarheid	320	174
41 Lasten servicecontracten	2.554	2.309
42 Overige bedrijfslasten	5.954	4.562
Totaal bedrijfslasten	29.445	30.599
43 Niet-gereal. waardever. vastgoedbeleggingen	-2.803	-3.198
Bedrijfsresultaat	15.303	9.478
<i>Financiële baten en lasten</i>		
44 Opbrengst van vord. financ. vaste activa	580	436
45 Andere rentebaten en soortgelijke opbr.	146	210
46 Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.707	-11.167
Saldo financiële baten en lasten	-9.981	-10.521
Resultaat voor belastingen	5.322	-1.043
47 Belastingen	-1.090	-4.863
Resultaat na belastingen	6.412	3.820
48 Aandeel derden in resultaat van deelnemingen	-584	1.577
Groepsresultaat na belastingen	5.828	5.397

De vergelijkende cijfers zijn aangepast wegens het verwerken van richtlijn 645.

c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2012

(in duizenden euro's)	2012	2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	15.303	9.478
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen materiële vaste activa	9.947	9.685
Ov. waardever. mat. vaste act. en vastgoedbel.	-271	1.802
Niet-gereal. waardever. vastgoedportefeuille	2.803	3.198
Mutatie actuele waarde onroerende zaken VOV	-4.064	-5.463
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-2.866	1.441
Netto-omzet koopprojecten	30	-316
Minderheidsbelang derden	584	-1.577
Mutaties van voorzieningen	<u>-2.536</u>	<u>313</u>
	18.930	18.561
Vorderingen	6.047	-634
Overlopende activa	760	-713
Vorraden	-2.151	204
Handelscrediteuren	-720	1.232
Belastingen en sociale premies	1.035	-26
Schulden ter zake van pensioenen	-22	27
Overlopende passiva en kortlopende schulden	<u>-2.107</u>	<u>704</u>
	2.842	794
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	21.772	19.355
Rentebaten	726	646
Rentelasten	-10.707	-11.167
Winstbelasting	<u>1.090</u>	<u>4.863</u>
	-8.891	-5.658
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.881	13.697
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.866	-1.441
Netto-omzet koopprojecten	-30	316
Desinvesteringen in overige financ. vaste activa	1.685	2.734
Investerings in materiële vaste activa	-35.507	-41.713
Desinvesteringen in materiële vaste activa	15.435	23.857
Investerings in vastgoedbeleggingen	-662	-3.224
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	<u>6.779</u>	<u>11.337</u>
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.434	-8.134
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	15.000	10.000
Aflossingen langlopende schulden	-14.387	-15.086
Mutatie terugkooprecht verkopen onder voorw.	3.055	1.164
Mutatie waarborgsommen	-	-9
Mutatie kapitaal	-	-966
Mutatie minderheidsbelang derden	<u>-1.053</u>	<u>-404</u>
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.615	-5.301
Mutatie Liquide middelen	6.062	262

d. Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2012

(in duizenden euro's)	2012	2011
Groepsresultaat na belastingen	5.828	5.397
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:		
– Herwaarderingsresultaat	-1.309	-3.577
	-1.309	-3.577
Totaalresultaat	4.519	1.820

e. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2012

Regelgeving

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

De jaarrekening is opgemaakt op 21 mei 2013.

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2012 is de herziene Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van toepassing. De voor de groep belangrijkste wijzigingen zijn:

Het vastgoed in exploitatie dient op objectniveau te worden onderverdeeld naar sociaal en commercieel vastgoed op basis van de criteria van de EC-beschikking van 15 december 2009;

WOONopMAAT heeft de beleidskeuze het sociaal vastgoed als geheel te kwalificeren hetzij als bedrijfsmiddel, hetzij als vastgoedbelegging;

Deze keuze leidt bij waardering tegen actuele waarde tot toepassing van de bedrijfswaarde indien gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en van de actuele waarde in casu de marktwaarde indien gekwalificeerd als vastgoedbelegging;

WOONopMAAT heeft verder de keuze het commercieel vastgoed te waarderen tegen historische kosten of tegen actuele waarde, in het laatste geval geldt de marktwaarde;

Bij gecombineerde bouwprojecten is de saldering van het onrendabel sociale deel met de te verwachten winst op het commerciële deel vervallen;

Bij toepassing van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag vervalt de post 'mutatie actuele waarde' in de winst- en verliesrekening en worden waardevermeerderingen van het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel (gewaardeerd tegen bedrijfswaarde) voortaan conform de algemeen geldende RJ-richtlijnen rechtstreeks in het eigen vermogen verantwoord (i.c. onder de overige reserves aangezien de herziene Richtlijn 645 geen post herwaarderingsreserve kent);

Bij toepassing van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag wordt voortaan conform de algemeen geldende RJ-richtlijnen afgeschreven over de bedrijfswaarde;

Wijzigingen in de modellen voor de balans en winst- en verliesrekening: in de balans zijn enkele posten toegevoegd zoals bouwclaims, woningen verkocht onder voorwaarden, vastgoedbeleggingen en posten gerelateerd aan groepsmaatschappijen, deelnemingen en belastingen; in de winst- en verliesrekening zijn de opbrengsten en lasten inzake servicecontracten afzonderlijk weergegeven en is de post leefbaarheid toegevoegd.

Wijziging waarderingsgrondslagen

De hiervoor genoemde RJ-wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat WOONopMAAT haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2012 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Herclassificatie van het bezit in exploitatie naar sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij de tot en met 2011 voor deze beide typologieën gevolgde historische kostenwaardering vanaf 2012 is vervangen door het actuele waardemodel i.c. de bedrijfswaarde voor het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en de reële waarde i.c. de marktwaarde voor het commercieel vastgoed. De waardering tegen actuele waarde draagt bij aan een verdere verbetering van het inzicht in het resultaat, de waarde van het bezit en de vermogenspositie van de corporatie.
- b De waarderingskeuze voor de bedrijfswaarde als invulling van de actuele waarde inzake het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, welke keuze is gebaseerd op het beleid van WOONopMAAT waarbij met name het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat.

- Aanpassingen van de bedrijfswaarde-uitgangspunten wegens het vervallen van de rentabiliteitswaardecorrectie, het uitsluitend inrekenen van vastgoedgerelateerde kosten en de restant levensduur bij doorexplotatie op minimaal 10 jaar in het geval nog geen concrete sloop- of verkoopbesluiten zijn genomen. Als gevolg van deze wijzigingen is de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie herrekend.
- Als gevolg van de onder punt c genoemde wijzigingen is het onrendabel deel van de sociale vastgoedontwikkelpojecten bij aanvang boekjaar en voorafgaand boekjaar (indien een jaar eerder reeds in ontwikkeling) herrekend.
- De saldering van het onrendabel sociale deel van gecombineerde bouwprojecten met de verwachte winst op het commerciële deel is met terugwerkende kracht gecorrigeerd;
- De grondposities zijn onder de voorraden opgenomen in plaats van activa in ontwikkeling;
- De verkopen onder voorwaarden zijn herrekend voor zover de WOZ aanslagen ontvangen zijn.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslag zoals genoemd bij de onderdelen a tot en met e zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2011 in de jaarrekening 2012 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2010 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2011 (post overige reserves) en bedraagt € 162.926 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2011 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2011 en bedraagt in totaal € 8.733 negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2012 € 150.618. Dit effect en het resultaat-effect 2011, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Cumulatief effect 1-1-2012	Stand vóór stelselwijziging	Stand ná stelselwijziging	Cumulatief effect
Sociaal vastgoed in exploitatie	275.391	405.811	130.420
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	22.110	3.670	-18.440
Verkocht onder voorwaarden	91.223	87.805	-3.418
Commercieel vastgoed in exploitatie	32.857	55.175	22.318
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	0	120	120
Vastgoed bestemd voor verkoop	204	2.537	2.333
Overige voorraden	<u>28</u>	<u>632</u>	<u>604</u>
Totaal	421.813	555.750	133.937

Eigen vermogen (exclusief aandeel derden)	80.818	231.434	150.616
Verkopen onder voorwaarden	88.051	84.794	-3.257
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>20.771</u>	<u>7.348</u>	<u>-13.423</u>
Totaal	189.640	323.576	133.936

Resultaateffect 2011	Baten/lasten volgens WVR 2011	Baten/lasten voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aanpassing resultaat voor vergelijkings- doeleinden
Afschrijving materiële vaste activa	7.396	9.685	-2.289
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	2.280	1.802	478
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen commercieel vastgoed	-966	3.198	-4.164
Verkoop onroerende zaken	<u>-1.317</u>	<u>1.441</u>	<u>-2.758</u>
Totaal	7.393	16.126	-8.733

Cumulatief effect 1-1-2011	Stand vóór stelselwijziging	Stand ná stelselwijziging	Cumulatief effect
Cumulatief effect 1-1-2012	80.818	231.434	150.616
Waarvan vermogenseffect	0	3.577	3.577
Waarvan resultaatteffect 2011	7.393	16.126	<u>8.733</u>
Blijft: cumulatief effect 1-1-2011			162.926
Bestaande uit de balansposten per 1-1-2011:			
Sociaal vastgoed in exploitatie	266.675	401.445	134.770
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	23.241	16.080	-7.161
Commercieel vastgoed in exploitatie	37.986	65.143	27.157
Vastgoed bestemd voor verkoop	204	2.148	1.944
Overige voorraden	28	1.920	1.892
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	<u>123</u>	<u>123</u>	<u>0</u>
Totaal	328.257	486.859	158.602
Eigen vermogen (exclusief aandeel derden)	66.688	229.614	162.926
Voorziening onrendabele investeringen	<u>22.366</u>	<u>18.042</u>	<u>-4.324</u>
Totaal	89.054	247.656	158.602

Herwaardering en belastinglatenties

De herwaardering van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, als gevolg van de grondslagwijziging van historische kosten naar bedrijfswaarde leidt niet tot een hogere commerciële boekwaarde dan de fiscale boekwaarde. Bovendien ligt de fiscale boekwaarde onder de afschrijfbaar (WOZ) bodemwaarde. De fiscale boekwaarde gaat pas teniet indien in de toekomst eerst bij sloop de bouwbestemming zou komen te vervallen. Gezien de lange looptijd van het actief en de onzekerheid dat bij sloop in de toekomst de bouwbestemming vervalt, tendeert de actieve belastinglatentie over het verschil tussen de (geherwaardeerde) boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde contant gemaakt derhalve naar nihil. Om die reden is bij deze herwaardering geen rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

Schattingswijzigingen

In het kader van de herziene Richtlijn 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" is vanaf boekjaar 2012 de afschrijving op het sociaal vastgoed gewijzigd van annuïtair naar lineair en tevens gebaseerd op de componentenbenadering. Voor het boekjaar 2012 zijn daardoor de afschrijvingslasten toegenomen met € 2.176. Deze wijzigingen zijn naar hun aard schattingswijzigingen maar zijn, gezien de impact op het resultaat, in combinatie met alle RJ 645 wijzigingen als geheel in de hiervoor genoemde stelselwijziging als zodanig verwerkt.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WOONopMAAT zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van WOONopMAAT en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Joint ventures worden proportioneel geconsolideerd. Dit houdt in dat de activa en passiva en de baten en lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen.

Lijst van kapitaalbelangen

Deelnemingen

WOONopMAAT staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal
(volledig opgenomen in consolidatie)		
WOONopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	Heemskerk	50%
CV Tweede Fase Herstr. Heemskerk*	Heemskerk	50%
ENERGIEopMAAT B.V.	Heemskerk	100%

*

Via WOONopMAAT B.V.	49%
Via GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	1%

Salderen

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

een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en

het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

f. Toelichting balanswaardering geconsolideerde jaarrekening 2012

(Grondslagen voor balanswaardering)

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie van 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking van 15 december 2009.

WOONopMAAT heeft haar sociaal vastgoed (op portefeulleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van WOONopMAAT waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Waardering bij eerste verwerking

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten om het actief in operationele staat te brengen. Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De afschrijving vangt aan zodra het sociaal vastgoed beschikbaar is voor exploitatie.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden in het jaar dat de exploitatie door sloop in de toekomst wordt beëindigd ten laste van het resultaat in dat jaar verantwoord.

Waardering na eerste verwerking

Het sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel) wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde (welke veelal lager is dan de vervangingswaarde), onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord.

De waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde na eerste verwerking wordt bepaald op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid. De waardevermindering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als bijzonder waardeverminderingsverlies.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een kasstroomgenererende eenheid die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. Ter beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt uitgegaan van de additionele kasstromen die deze uitgaven tot gevolg hebben. Voor zover deze kasstromen lager zijn wordt het verschil met de uitgaven na eerste verwerking ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder "Overige waardeveranderingen materiële vaste activa".

Complexindeling

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

Herwaardering

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

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

Realisatie van de herwaardering door afschrijvingen wordt voor het verschil tussen de (hogere) afschrijving op basis van bedrijfswaarde en de afschrijving op basis van de historische kosten ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord.

Positieve verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten worden conform RJ Richtlijn 645 (herzien 2011) alinea 506 als ongerealiseerde waardestijging toegelicht bij het eigen vermogen.

Kosten van lang cyclisch onderhoud

Kosten voor periodiek onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afstoting

Afstoting (verkoop) op termijn wordt verwerkt in de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. De bedrijfswaarde is bepaald op basis van doorexplotatie van het sociaal vastgoed over een veronderstelde economische gebruiksduur van doorgaans 50 jaar totdat het vastgoed op grond van een sloopbesluit teniet gaat. Met verkoop wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden uitsluitend indien verkoop binnen vijf jaar plaats vindt op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroomgenererende eenheid, wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroomgenererende eenheid.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Grondposities

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het commercieel vastgoed de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie vanaf boekjaar 2012 gewaardeerd tegen reële waarde overeenkomstig het actuele waardemodel van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen". De reële waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het Bbsh.

Wegens het veelal ontbreken van courante prijzen op een actieve markt wordt de reële waarde bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen. De aannames van de kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op de gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Op het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen reële waarde, wordt op grond van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen" niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven inzake vastgoedbeleggingen na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd.

Complexindeling

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

Herwaardering

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardeinstijging toegelicht bij het eigen vermogen. Per 1 januari 2012 betreft dit het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten. Per 31 december 2012 betreft dit het verschil tussen de reële waarde per die datum en de - gefixeerde - boekwaarde per 1 januari 2012 op basis van de historische kosten.

Commercieel vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft onroerende zaken in aanbouw of in ontwikkeling voor gebruik als vastgoedbelegging.

De waardering bij eerste verwerking is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking is tegen reële waarde. De reële waarde wordt bepaald door taxatie door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur van het bedrag waartegen het object bij oplevering bestens kan worden verkocht onder aftrek van de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere reële waarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

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

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

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen.

Ultimo boekjaar wordt het verschil tussen de dan geldende marktwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag als ongerealiseerde waardeinstijging bij het eigen vermogen vermeld.

Financiële activa

Deelnemingen: Deelnemingen in groepsmaatschappijen, Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de netto-vermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van WOONopMAAT gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve netto-vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer WOONopMAAT garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door WOONopMAAT ten behoeve van deze deelneming.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere bedrijfswaarde.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Overige financiële activa

Bij de eerste verwerking van financiële activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met behalve de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verlies-rekening verwerkte financiële activa - de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop WOONopMAAT de bindende overeenkomst aangaat. De reële waarde is normaliter gelijk aan de kostprijs.

De waardering na eerste verwerking is hierna toegelicht onder de afzonderlijke posten van de overige financiële activa. Voor de categorie derivaten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf "Derivaten en hedge accounting".

Er zijn geen financiële vaste activa gewaardeerd tegen een hoger bedrag dan de actuele waarde en waarbij geen afwaardering is toegepast (in het geval financiële vaste activa niet tegen actuele waarde wordt gewaardeerd cf art. 2:381b sub b BW).

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Op elke balansdatum wordt beoordeeld of een financieel actief of een groep van financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De omvang van dit verlies wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief, en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Te vorderen BWS-subsidies

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

De vordering uit hoofde van het BWS toegezegde bedragen, wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen en vermeerderd met toegerekende rente. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de betreffende disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van WOONopMAAT.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Voor zover belastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwikkelen vindt waardering tegen contante waarde plaats. Contant making geschiedt tegen een discontovoet op basis van de voor WOONopMAAT geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

Saldering

De niet-latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Fiscale eenheid

Tussen WOONopMAAT en haar Nederlandse groepsmaatschappijen bestaat een fiscale eenheid.

De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig is.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

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

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijdswaarde materieel is.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen bedrijfswaarde betreffende de materiële vaste activa.

Financiële passiva

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake het terugkooprecht uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door WOONopMAAT zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

Financiële instrumenten (kostprijs hedge accounting)

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door WOONopMAAT gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening. Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontract gescheiden afgeleide instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Afgeleide financiële instrumenten

Voor afgeleide instrumenten wordt kostprijs hedge accounting toegepast. Eerste waardering heeft plaatsgevonden tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst en verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief past WOONopMAAT de kostprijs van dit actief aan met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst en verliesrekening zijn verwerkt.

Een verlies voor het percentage groter dan de omvang van het afgeleide instrument ten opzichte van de afgedekte positie wordt op basis van kostprijs of lagere marktwaaarde direct in de winst en verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst en verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst en verliesrekening.

De onderneming documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat geen sprake is van overhedges.'

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

g. Grondslagen resultaatbepaling in de jaarrekening

(Grondslagen voor resultaatbepaling)

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WOONopMAAT, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder vallen onder andere aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, bemiddeling huurtoeslag, inschrijfgelden woningzoekenden en dergelijke.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op het sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde aan het begin van het boekjaar. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische levensduur). Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Hieronder worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake materiële vaste activa en sociaal vastgoed in ontwikkeling.

Daarnaast worden hieronder waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie, in het geval dat voor het betreffend sociaal vastgoed geen sprake is van een eerder in het eigen vermogen opgenomen ongerealiseerde waardestijging.

Pensioenlasten

WOONopMAAT heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft WOONopMAAT geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede (indien van toepassing) inkoop van onderhoudsmaterialen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals complexbeheerders) en uitgaven voor activiteiten zoals wijkinformatiebijeenkomsten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder wordt de jaarlijkse waardeveranderingen opgenomen van het tegen reële waarde (marktwaaarde) gewaardeerde commercieel vastgoed in exploitatie en de woningen verkocht onder voorwaarden.

Verder worden hieronder eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegeven juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen wordt voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van WOONopMAAT. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

h. Grondslagen geconsolideerd kasstroomoverzicht

Toepassing indirecte methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij het gebruik van de indirecte methode wordt de kasstroom uit operationele activiteiten afgeleid uit het resultaat. Het resultaat waar het kasstroomoverzicht van uitgaat, wordt aangepast aan de volgende posten:

Mutaties in voorraden en operationele vorderingen en schulden, waaronder handelsdebiteuren en handelscrediteuren, voorzieningen en overlopende posten maar geen investeringscrediteuren;

Resultaatposten die geen kasstroom tot gevolg hebben in dezelfde periode;

Resultaatposten waarvan de ontvangsten en uitgaven niet classificeren als operationele activiteiten, maar als investerings- of financieringsactiviteiten.

Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen.

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en dividend

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

Financieringstransacties

De ontvangst uit hoofde van een financieringstransactie (woningen verkocht onder voorwaarden) wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

i. Toelichting op de geconsolideerde balans

Materiële vaste activa

(in duizenden euro's)

	2012	2011
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	402.698	405.811
2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling	15.230	3.670
3. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.866	2.032
Totaal materiële vaste activa	419.794	411.513

Het verloop van deze posten is als volgt:

	1. Soc. vastg.in expl.		2. Soc. Vastg. in ontw.		3. (On)roerende t.d.v. expl.	
(in duizenden euro's)	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Stand 1 januari:						
Boekwaarde vóór stelselwijziging	275.391	266.675	22.110	23.241	2.032	1.942
Stelselwijziging	130.420	134.770	-18.440	-7.161	-	-
Boekwaarde na stelselwijziging	405.811	401.445	3.670	16.080	2.032	1.942
Mutaties:						
Opleveringen	11.556	17.884	22.798	17.215		
Aankopen en verbeteringen	969	6.221	-	-	184	393
Terugname afwaardering nieuwbouw			14.950	3.147		
Desinvesteringen	-3.416	-5.947	-12.074	-17.884	-40	-26
Herclassificatie			80			
Herwaardering via eigen verm.	10.419	5.553				
Herwaardering via resultaat	1.810	1.247				
Afwaardering nieuwbouw	-3.094		-14.145	-14.950		
Afwaarderingen			-495	-445		
Terugname afwaarderingen			445	507		
Overige mutaties	15					
Afschrijvingen	-21.372	-20.592	-	-	-310	-277
Totaal van de mutaties	-3.113	4.366	11.559	-12.410	-166	90
Stand 31 december:						
Bedrijfsw. resp. aanschafwaarde	386.035	371.378	29.870	19.065	7.794	7.669
Herwaarderingen	133.025	135.299	-	-		
Cum. afschr en afwaarderingen	-116.362	-100.866	-14.640	-15.395	-5.928	-5.637
Boekwaarde	402.698	405.811	15.230	3.670	1.866	2.032

1. Sociaal vastgoed in exploitatie Afschrijvingen

In het kader van RJ 645 (herzien 2011) is vanaf boekjaar 2012 de afschrijving op het sociaal vastgoed gewijzigd van annuïtair naar lineair en tevens gebaseerd op de componentenbenadering. Onder RJ 645 (2005) werden geen afschrijvingen op de bedrijfswaarde toegepast. Deze wijziging is als stelselwijziging in de jaarrekening 2012 verwerkt.

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

- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Inrichting (keuken, badkamer/ toilet e.d.): 10 tot 15 jaar
- Installaties (lift, cv, elektra e.d.): 20 tot 25 jaar
- Woningverbetering: 30 jaar

Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

WOONopMAAT heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 1.408 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 36 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 5.772,- en de bedrijfswaarde € 2.811,-.

Uitgangspunten bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoning).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentsage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters

Jaarlijkse huurverhoging van 2% (voorgaand jaar: 2,3%);

Jaarlijkse huurharmonisatie op basis van streefhuur en mutatiegraad;

Jaarlijkse huurderving van 1% als gevolg van leegstand;

De inflatie is twee procent. Voor de onderhoudsuitgaven de eerste vijf jaar conform eigen veronderstellingen en daarna drie procent prijsstijging. Voor de overige variabele uitgaven de eerste vijf jaar eigen veronderstellingen en daarna drie procent.

Volumeparameters

Klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 313,- per verhuureenheid;

Lang cyclisch onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting. De laatste vijf jaar van de exploitatie geen lang cyclisch onderhoud meer, dan een hogere norm voor dagelijks onderhoud;

Voor het beheer is € 697,- per woning ingerekend. De basis is het activiteitenplan, begroting, voor het komend jaar;

Voor belastingen en verzekeringen wordt rekening gehouden met de werkelijke kosten. Deze kosten worden voor het volgend jaar verhoogd met de inflatie of een andere stijging indien deze wordt aangekondigd;

De overige variabele lasten zijn € 88,- per woning;

De heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurderheffing): voor 2013 ingerekend, voor de heffing over de jaren daarna is het wettelijk kader nog niet geformaliseerd.

Discontering

De discontovoet is 5,25 %. Voor het disconteringsmoment wordt uitgegaan van beschikking per 1/7 oftewel medionumerando. De contant makingsperiode is de geschatte resterende economische levensduur.

Overige aspecten

Inrekenen restwaarde grond: op basis van de sociale kavelprijs minus verwachte kosten voor o.a. sloop, vermeerderd met inflatie, contantgemaakt met discontovoet;

Inrekenen woningverkoop: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Toelichting verloop bedrijfswaarde Sociaal Vastgoed

De bedrijfswaarde bedroeg eind 2012 € 402,7 miljoen. Dit is € 3,1 miljoen lager dan de bedrijfswaarde ultimo 2011.

Autonome ontwikkeling

Door het een jaar opschuiven van de bedrijfswaarde vindt er zowel een vrijval van kasstromen plaats als een effect van een jaar opschuiven. Dit effect is € 4,0 miljoen negatief.

Voorraadmutaties

De voorraadmutaties zijn het gevolg van sloop van bezit, verkoop van bezit en het in exploitatie nemen van nieuwbouw. De voorraadmutaties zorgen per saldo voor een neerwaartse waardering van € 0,9 miljoen. De oplevering van 59 nieuwbouwwoningen zorgt voor een stijging van € 6,2 miljoen. De verkoop van 33 woningen zorgt voor een daling met € 4,6 miljoen. De sloop van 50 woningen, zes bedrijfsruimten en een genomen sloopbesluit, verkorten levensduur, geeft een daling van € 2,5 miljoen.

Levensduur

WOONopMAAT heeft voor wat betreft de resterende levensduur bepaald dat planvorming voor een bestaand complex een intensieve voorbereiding vergt. Daarom vinden we het aannemelijk dat als voor een complex nog geen voorbereiding is getroffen de resterende levensduur tien jaar is. Door het opschuiven van de tien jaarstermijn is er een stijging van € 1,8 miljoen.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Onder sociaal vastgoed in ontwikkeling vallen voornamelijk de projecten Wijkerbaan en Beethovenstraat.

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur.

De gehanteerde afschrijvingstermijnen in jaren zijn:

Installaties ENERGIEopMAAT B.V.	50
Inrichtingskosten kantoor Jan Ligthartstraat 5	10
Hardware kantoorautomatisering	5
Software kantoorautomatisering	3
Software Tobias (licentie)	6
Auto's	5

Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)

	2012	2011
4. Commercieel vastgoed in exploitatie	51.095	55.175
5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling	-	120
6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	74.063	87.805
Totaal vastgoedbeleggingen	125.158	143.100

Het verloop van deze posten is als volgt:

(in duizenden euro's)	4. Commercieel vastgoed in exploitatie		5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling		6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Boekwaarde 1 januari	32.857	37.986	-	123	87.805	94.731
Stelselwijziging 1 januari	22.318	27.157	120	-	-	-
Boekwaarde na stelselwijziging	55.175	65.143	120	123	87.805	94.731
Mutaties:						
Opleveringen	305	1.474		120		
Investeringsen	44	158	185	-123	128	1.472
Desinvesteringsen	-1.670	-8.559	-305		-5.628	-2.778
Herclassificatie					-4.134	
Aanpassing reële waarde	-2.759	-3.041			-4.108	-5.620
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	-4.080	-9.968	-120	-3	-13.742	-6.926
Historische kostprijs	33.491	33.703	-	120	27.114	37.795
Ongerealiseerde waardestijging	17.604	21.472	-	-	46.949	50.010
Boekwaarde 31 december	51.095	55.175	-	120	74.063	87.805

4. Commercieel vastgoed in exploitatie

Aangezien de waardering van het commercieel vastgoed niet kan worden afgeleid van courante/recente prijzen op de vastgoedmarkt, is de reële waarde benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. De reële waarde als waarderingsgrondslag in de jaarrekening wordt bepaald als de meest waarschijnlijke prijs, die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is, berekend op basis van de beide scenario's. De contante waarde van de toekomstige kasstromen wordt derhalve berekend op basis van marktconforme uitgangspunten. Verder wordt rekening gehouden met bestaande juridische en feitelijke verplichtingen, verbonden aan het vastgoed waaronder de huidige huurcontracten.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF- periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar, met gebruikmaking van een gemiddelde mutatiegraad, een indexeringsvoet en een disconteringsvoet (7%). Daarnaast wordt de eindwaarde ultimo 15e jaar bepaald door de huuropbrengst van het 15e jaar te delen door de exit yield (rendementseis). De door WOONopMAAT gehanteerde exit yield is 5%. Voor de diverse te onderscheiden kosten is aangesloten bij de gegevens uit Digivex. Hierin zijn normen opgenomen per soort gebouw.

6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden bedraagt 709 (2011: 755).

WOONopMAAT heeft een terugkooprecht op haar vastgoed verkocht onder voorwaarden. De woningen zijn verkocht tegen 75% van de marktwaarde én worden bij eventuele terugkoop wederom tegen 75% van de marktwaarde teruggekocht. In 2012 is gestart met het afbouwen van de verkopen onder voorwaarden.

Ultimo 2012 zijn 40 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig.

De waardering van de verkopen onder voorwaarden is tegen actuele waarde.

Financiële vaste activa

7. Latente belastingvordering(en)

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

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering

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

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen vijf jaar

Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop. Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar. Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd. Bij WOONopMAAT vindt na sloop binnen vijf jaar vervangende nieuwbouw plaats.

Normaliter wordt bij verkoop van woningen binnen vijf jaar voor het waarderingsverschil een actieve latentie tegen de nominale waarde in de jaarrekening opgenomen. WOONopMAAT neemt geen actieve latentie op omdat binnen het jaar van verkoop verrekening plaatsvindt met op te leveren nieuwbouw waardoor geen belastingdruk ontstaat.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop en doorverkoop tegen 100% af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en is de latentie op op nihil gewaardeerd.

Leningen o/g en u/g

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

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

De samenstelling van latentie over verwerkte en niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:
(in duizenden euro's)

	31-12-2012		31-12-2011	
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vorderingen	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vorderingen
Tijdelijke verschillen	52	-	49	-

8. Leningen u/g

Verstrekke lening aan de Stichting Expl. Kantoorgeb J. Ligthartstraat 5
Verstrekke lening aan Wooninvesteringsfonds
Af: Voorziening dubieuze geldlening aan Wooninvesteringsfonds

	31-12-2012	31-12-2011
Verstrekke lening aan de Stichting Expl. Kantoorgeb J. Ligthartstraat 5	1.514	1.615
Verstrekke lening aan Wooninvesteringsfonds	1.635	1.500
Af: Voorziening dubieuze geldlening aan Wooninvesteringsfonds	<u>-1.635</u>	<u>-</u>
Totaal	1.514	3.115

De lening aan de Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 is verstrekt tegen een rentevergoeding van 4,5%. De looptijd van de geldlening is 25 jaar. In 2013 wordt € 105 afgelost (2012: € 101).

In 2005 heeft Stichting WOONopMAAT een drietal certificaten genomen van het WoonInvesteringsFonds, WIF. De nominale waarde is in totaal € 1.500. De vergoeding is 4,5% op jaarbasis. De obligaties hebben een onbepaalde looptijd én zijn verhandelbaar aan andere Toegelaten Instellingen. De vordering op het WIF is volledig voorzien. De reden van de voorziening ligt in de slechte financiële positie van het WIF. Met de oordeelsbrief van 30 november 2012 is het WIF door het Centraal Fonds van de Volkshuisvesting, CFV, onder verscherpt toezicht gesteld. Daarbij is de randvoorwaarde neergezet dat het WIF in relatie tot certificaten de komende jaren zonder toestemming van het CFV niet gerechtigd is om rente op de certificaten te vergoeden c.q. certificaten af te lossen.

9. Te vorderen BWS subsidies

	BWS subsidies
<i>1 januari 2012</i>	
Boekwaarden	395
<i>Mutaties 2012</i>	
Toevoegingen	-
Onttrekkingen / Aflossingen	-102
Rente toerekening	<u>15</u>
<i>Totaal mutaties</i>	<u>-87</u>

31 december 2012

	BWS subsidies
Boekwaarden	308

Er zijn in 2012 geen nieuwe toezeggingen ontvangen voor wat betreft BWS-subsidies. Het kortlopende deel van de te vorderen BWS-subsidie bedraagt € 102 (2011: € 102).

Voorraden

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

Grondposities	714	2.333
Voorraad woningen	<u>4.246</u>	<u>204</u>
Per saldo	4.960	2.537

De grondposities zijn aangehouden om projecten te ontwikkelen. Inmiddels is duidelijk dat dit niet haalbaar is en worden de gronden afgestoten. Eén van de grondposities wordt in 2013 verkocht.

In de voorraad 2011 is één woning opgenomen. Deze woning is in 2012 verkocht. In 2012 is besloten dat de teruggekochte woningen worden doorverkocht voor 100% waardoor op het moment van terugkoop de woning niet meer wordt geclassificeerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. Eind 2012 zijn er 41 woningen teruggekocht.

11. Overige voorraden

Onderhanden projecten	332	604
Voorraad moederhaarden	<u>28</u>	<u>28</u>
	360	632

De onderhanden projecten betreffen de projecten in de CV Tweede Fase Heemskerk. Deze projecten worden of door WOONopMAAT of door een projectontwikkelaar uitgenomen.

Vorderingen	31-12-2012	31-12-2011
12. Huurdebiteuren	170	263
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	5.969
14. Overige vorderingen	3.373	3.375
15. Overlopende activa	528	1.288
Totaal Vorderingen	4.088	10.895

12. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	250	383
Af : Voorziening dubieuze debiteuren	80	120
Saldo huurdebiteuren	170	263

In de vorderingen op huurdebiteuren is circa € 144 (2011:€ 178) aan vorderingen uit niet actieve huurcontracten begrepen. De specificatie van de actieve contracten naar achterstand in maanden is als volgt:

	2012	2011
Achterstand in maanden	Aantal Huurders	Aantal Huurders
1	64	63
2	28	31
3	31	25
4 en meer	84	72
Totaal	207	191

De achterstand op actieve contracten, uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedroeg per balansdatum 0,33% (2011: 0,48%). De huurdebiteuren hebben een looptijd van minder dan één jaar. Jaarlijks wordt geïnventariseerd welke vorderingen als dubieus zijn aan te merken. Uit voorzichtigheid is voor de vorderingen op niet-actieve contracten een voorziening getroffen. De voorziening is dynamisch bepaald.

13. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	-	90
Vennootschapsbelasting	17	5.879
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	5.969

14. Overige vorderingen

Verrekeningen met diverse VVE's	2.941	2.920
Overige debiteuren	66	219
Overige	366	236
Totaal overige vorderingen	3.373	3.375

De overige vorderingen zijn in zijn geheel als kortlopend te beschouwen.

15. Overlopende activa

Te ontvangen rente	104	900
Afrekening stook- en servicekosten	-	-
Overigen	424	388
Totaal overlopende activa	528	1.288

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan één jaar.

16. Liquide middelen

Direct opvraagbaar :

Rabobank	18.168	11.877
B.N.G.	-	229
Totaal liquide middelen	18.168	12.106

Er rust een claim van € 285 op de liquide middelen wegens het project De Wijkerbaan. Het restant van de liquide middelen staat ter vrije beschikking.

17. Groepsvermogen

Eigen vermogen

	31-12-2012	31-12-2011
Saldo begin boekjaar	231.434	66.688
Uit resultaatbestemming	5.828	13.164
Mutatie wegens verkopen onder voorwaarden	-	966
Stelselwijziging herwaardering		162.926
Stelselwijziging resultaat		-8.733
Verandering ongerealiseerd resultaat	-1.309	-3.577
Saldo einde boekjaar	235.953	231.434

Totaal eigen vermogen

235.953

231.434

Het resultaat over het boekjaar 2012 bedraagt € 5.828,- én wordt toegevoegd aan de overige reserves.

Minderheidsbelang derden

GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	-18	-27
CV 2e Tranche Heemskerk	-1.383	-321
Totaal minderheidsbelangen derden	-1.401	-348

Totaal groepsvermogen

234.552

231.086

Onder dit balanshoofd is opgenomen het minderheidsbelang van derden, dat het aandeel van derden in het eigen vermogen van de groepsmaatschappijen vertegenwoordigt.

Voorzieningen

18. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo begin boekjaar	7.348	18.042
Mutaties		
Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling	14.950	3.147
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-14.145	-14.950
Toevoeging	1.309	1.843
Onttrekkingen wegens investeringen	-3.677	-734
Totaal mutaties	-1.563	-10.694
Saldo einde boekjaar	5.785	7.348

Totaal voorziening onrendabele investeringen

5.785

7.348

De voorziening voor onrendabele investeringen is herrekend op basis van de handreiking bij richtlijn 645.

19. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Leningen o/g en u/g

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

De samenstelling van latentie over verwerkte en niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:

Stand per 1 januari 2012	1.476
Mutaties 2012:	
Toevoeging ten laste van resultaat	-
Onttrekkingen	-
Vrijval ten gunste van resultaat	1.090
Stand per 31 december 2012	386

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen één jaar afwikkelt bedraagt € 101.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan vijf jaar afwikkelt bedraagt € 78.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingverplichting bedraagt € 0,4 miljoen (2011: € 1,5 miljoen). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 5 jaar (2011: 5 jaar). De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,23% (2011: 4,39%).

Langlopende schulden

	20. Leningen schulden overheid	21. Leningen schulden krediet- instellingen	Totaal
<i>1 januari 2012</i>			
- Nominale waarde	163	271.006	271.169
- Cumulatieve aflossingen/klim	-93	-24.823	-24.916
Schuldrest per vervaldatum	70	246.183	246.253
Kortlopend	-4	-14.383	-14.387
Balanswaarde	66	231.800	231.866
<i>Mutaties 2012</i>			
- Opgenomen leningen	-	15.000	15.000
- Aflossing	-4	-3.947	-3.951
- Extra aflossingen	-	-10.436	-10.436
<i>Totaal mutaties</i>	-4	617	613
<i>31 december 2012</i>			
- Nominale waarde	163	274.571	274.734
- Cumulatieve aflossingen/klim	-97	-27.771	-27.868
Schuldrest per vervaldatum	66	246.800	246.866
Aflossingsverplichting komend jaar	-4	-13.248	-13.252
Balanswaarde	62	233.552	233.614
Looptijd < 1 jaar	-	9.109	9.109
Looptijd 1- 5 jaar	22	70.008	70.030
Looptijd > 5 jaar	44	167.683	167.727

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Vastrentende leningen	66	229.175	229.241
Variabel rentende leningen	-	17.625	17.625
Stand per 31 december 2012	66	246.800	246.866

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en onder overheidsgarantie ultimo het boekjaar bedraagt 4,23% (2011: 4,39%).

De complete leningportefeuille wordt geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het risico voor de gemeenten Beverwijk en Heemskerk is daardoor beperkt tot de achtervang.

De rente van de vastrentende leningen is danwel voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van de leningen betreft:
op het moment van renteherziening indien deze hoger danwel lager is dan de oude contractrente;
de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere danwel lagere rente.

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt WOONopMAAT voor de komende tien jaar zijn renterisico. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 20% op jaarbasis acceptabel is. De komende 10 jaar gaat WOONopMAAT niet over het intern gestelde maximum van twintig procent per jaar. In 2015 en in 2019 overschrijdt WOONopMAAT de 15% grens zoals aanbevolen door het WSW. Daarbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de risicopercentages van 2015 en 2019 worden vergeleken met de leningportefeuille per 31 december 2012. Onderzocht is in hoeverre deze overschrijding stand houdt bij het inrekenen van de benodigde toekomstige financieringen. In het onderzoek is eveneens rekening gehouden met de daadwerkelijke herfinancierings- behoefte van de aflossingen. Uit het onderzoek blijkt dat wij in 2015 en in 2019 de WSW grens van 15% niet overschrijden.

Tegenpartij risico

De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	-	213.640	213.640
Nationale Waterschapsbank N.V. (NWB)	-	18.073	18.073
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	-	15.000	15.000
Overige	66	87	153
Totaal	66	246.800	246.866

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij de BNG. De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Het tegenpartij risico is hiermee gemitigeerd.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2012 15 jaar (2011: 15 jaar).

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2012 4,23%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 259,7 miljoen.

Rentederivaten

De toegelaten instelling heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van een rente instrument. Dit betreft één collar.

Collar

Ultimo 2012 heeft Stichting WOONopMAAT ten behoeve van één lening ter grootte van € 6.806 een collar. Het afgesproken rentepercentage is minimaal 5,3% en maximaal 5,5%. Per 28 maart 2014 eindigt de looptijd van dit instrument. De waarde van het instrument bedraagt € 444 negatief per 31 december 2012.

	31-12-2012	31-12-2011
22. Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	84.794	92.822
Mutaties boekjaar:		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	128	1.472
Overige mutaties	-6.751	-4.037
Waardemutaties	-4.064	-5.463
Saldo einde boekjaar	74.107	84.794

Een indeling in verwachte vrijval van de terugkooprechten per jaarlaag is niet aan te geven. WOONopMAAT heeft besloten het terugkooprisico in te perken door de regeling af te bouwen. Naar verwachting zal de afbouw zo'n twintig jaar duren.

Stichting WOONopMAAT heeft ultimo 2012 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 669 woningen (2011: 728 woningen). Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

23. overige schulden

<i>Overige leningen</i>		
Saldo begin boekjaar	500	500
<i>Mutatie boekjaar</i>	-	-
Saldo einde boekjaar	500	500

Dit betreft een achtergestelde, renteloze lening ten behoeve van de bouw van de Kerkweg. De looptijd bedraagt 20 jaar.

Tot zekerheid voor terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van het verder verschuldigde is ten behoeve van de schuldeiser een recht van hypotheek, onderscheidenlijk pand, worden gesteld.

<i>Waarborgsommen</i>		
Saldo begin boekjaar	1	10
<i>Mutatie boekjaar</i>	-	-9
Saldo einde boekjaar	1	1

Totaal overige schulden	501	501
--------------------------------	------------	------------

Kortlopende schulden

24. schulden aan kredietinstellingen		
Saldo	13.252	14.387

Dit betreft het deel van de leningen dat in het komend boekjaar wordt afgelost.

25. Schulden aan leveranciers

Handelscrediteuren	2.557	3.277
--------------------	-------	-------

26. Belastingen en sociale verzekeringen

Omzetbelasting	975	-
Loonheffingen/soc.premies	177	117
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.152	117

27. Schulden ter zake van pensioenen

<i>Saldo verschuldigd</i>	17	39
---------------------------	----	----

28. Overige schulden

Overige schulden en nog te ontvangen facturen	2.670	3.440
Totaal overige schulden	2.670	3.440

	31-12-2012	31-12-2011
29. Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	4.371	4.478
Vooruitontvangen huur	378	368
Afrekening stook- en servicekosten	199	263
Rochdale inzake WOONopMAAT beheer	585	609
Vooruitontvangen huursubsidie	199	214
Schuld aan vof Deltapolder	60	67
Overige	17	12
Totaal overlopende passiva	5.809	6.011

Onder de overlopende passiva zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan één jaar.

j. Niet in de balans opgenomen regelingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 270. De huurverplichtingen lopen van 2007 tot 2017.

Verplichtingen

WOONopMAAT is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangegaan ter grootte van € 16.024.

Obligo WSW

Als deelnemer in de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is WOONopMAAT verplicht een oblige aan te houden van een percentage over de door het WSW gewaarborgde geldleningen.

De hoogte van het oblige tarief is vastgesteld op 3,85%.

De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering.

Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom oblige is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant oblige is verschuldigd.

Het oblige wordt opeisbaar indien uit de liquiditeitsprognoses van het WSW blijkt dat uit hoofde van verleende borgtochten danwel als gevolg van redelijkerwijs te verwachten betalingen uit andere hoofde de invordering noodzakelijk wordt. Het WSW is verplicht jaarlijks een liquiditeitsprognose voor de komende vijf jaren te maken. Ultimo 2012 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Het oblige bedraagt per 31 december 2012 € 9.335 (2011: € 9.481).

2e Tranche Herstructurering Heemskerk

In 2009 heeft WOONopMAAT een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk getekend waarin is overeengekomen dat op 11 locaties in Heemskerk herstructurering zal plaatsvinden. Inmiddels is in 2010 één locatie gereedgekomen.

De grondexploitatie vindt plaats in de CV Tweede Fase Herstructurering Heemskerk.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

WOONopMAAT vormt met WOONopMAAT B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn WOONopMAAT en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Verhuurdersheffing

Vanaf 2013 wordt bij woningcorporaties een verhuurdersheffing in rekening gebracht. De hoogte voor de gehele corporatiesector loopt op tot € 1,75 miljard in 2017. Een deel van de heffing kan worden terugverdiend uit extra huurverhogingen. Het grootste deel zal vanuit het vermogen van de sector moeten worden betaald. WOONopMAAT heeft doorrekeningen gemaakt om een indruk te krijgen van de impact op de continuïteit van de organisatie.

Financiële instrumenten

Algemeen

WOONopMAAT maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die WOONopMAAT blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's.

Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen.

WOONopMAAT handelt niet in deze financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken.

Bij het niet-nakomen door een tegenpartij van aan WOONopMAAT verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende

instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

Kredietrisico

WOONopMAAT heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

WOONopMAAT maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken.

Renterisico

WOONopMAAT loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt WOONopMAAT risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WOONopMAAT risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot één variabel rentende lening ter grootte van nominaal € 6,8 miljoen heeft WOONopMAAT een collar (=derivaat) afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een rente die fluctueert tussen 5,3% en 5,5%.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten, zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2011 € 259.745 en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van 4,23% (gebaseerd op actuele marktwaarde voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2012 € 246.866 (2011: € 246.253). De reële waarde van de overige langlopende schulden (w.o. de terugkoopverplichting inzake verkocht onder voorwaarden) benadert de boekwaarde ervan.

Valutarisico

WOONopMAAT is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

k. Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening

(in duizenden euro's)

	2012	2011
30. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	36.963	36.082
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.857	3.038
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	843	809
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	98	148
Totaal opbrengsten	40.761	40.077
Af : huurderiving wegens leegstand (inclusief projecten)	881	747
Saldo Huuropbrengsten	39.880	39.330

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2012 bedroeg 2,3% (1 juli 2011: 1,3%).

31. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.610	2.685
Af : vergoedingsderiving wegens leegstand	102	74
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.508	2.611
af: afrekening servicekosten	81	297
Saldo opbrengsten servicecontracten	2.427	2.314

32. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)	1.998	-1.887
Verkoop huurwoningen (commercieel vastgoed)	-70	306
Verkoop teruggekochte woningen VOV	938	140
Totaal resultaat	2.866	-1.441

Hierbij wordt opgemerkt dat voor het verkochte sociaal vastgoed in exploitatie de boekwaarde de bedrijfswaarde inclusief de ingerekende verwachte opbrengstwaarde is. Voor het verkochte commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de geschatte marktwaarde. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed)

Verkoopopbrengst	4.978	6.267
Af: Verkoopkosten	511	2.901
Af: Boekwaarde (bedrijfswaarde)	2.469	5.253
Resultaat in winst- en verliesrekening	1.998	-1.887

De verkoopopbrengst betreft 33 verkochte woningen (2011: 35 woningen). De door verkoop in 2012 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de verkrijgingsprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 708. Er zijn in 2012 4 garageboxen verkocht (2011: 4 garageboxen alsmede 25 parkeerplaatsen in een parkeergarage).

<i>(in duizenden euro's)</i>	2012	2011
<i>Verkoop huurwoningen (commercieel vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	827	9.010
Af: Verkoopkosten	73	169
Af: Boekwaarde (marktwaarde)	<u>824</u>	<u>8.535</u>
Resultaat in winst- en verliesrekening	-70	306

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2011: 52 woningen).

<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	4.230	5.563
Af: Verkoopkosten	222	123
Af: Boekwaarde (terugkoopprijs)	3.551	5.394
Bij: Verkopen 25%-deel	<u>481</u>	<u>94</u>
Resultaat in winst- en verliesrekening	938	140

De verkoopopbrengst betreft 31 na terugkoop verkochte VoV woningen (2011: 41 woningen). Er zijn 22 resterende aandelen van 25% verkocht.

Verkoop projecten		
Opbrengst verkopen	6.049	2.635
Kostprijs verkopen	<u>6.079</u>	<u>2.319</u>
Totaal verkoop projecten	-30	316

Dit betreft de verkoop van gronden in de projecten de Beethovenstraat en De Steenhouwerij.

33. Overige bedrijfsopbrengsten

Bijdrage Rochdale in WOONopMAAT beheer	1.424	1.365
Doorberekende salariskosten vaklieden	-	299
Administratiekostenvergoedingen Eerste verhuur, servicekosten etc	71	69
Administratiekostenvergoedingen VVE Beheer	370	354
Inschrijfgelden koopwoningen en opties woonruimteverdeling	54	29
Voorbereiding en toezicht projecten	316	424
Energie	57	58
Diverse opbrengsten	<u>116</u>	<u>158</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	2.408	2.756

De bijdrage van Stichting Rochdale is een vergoeding voor het beheer van de woningen van Rochdale in Heemskerk. De beheerbijdrage wordt aan WOONopMAAT en Rochdale doorbelast op basis van het aandeel in beheer zijnde woningen.

34. Afschrijvingen materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie	21.372	20.592
Vrijval waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-11.735	-11.184
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>310</u>	<u>277</u>
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	9.947	9.685

35. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Afwaardering onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.539	3.049
Terugneming afwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	-1.810	-1.247
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-271	1.802

(in duizenden euro's)

36. Lonen en salarissen

Salarissen	3.319	3.257
Inleenkrachten	594	570
Totaal lonen en salarissen	3.913	3.827

Eind 2012 had de Stichting 76 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 64,83 (2011: 64,44 fte). Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

37. Sociale lasten

Sociale lasten	479	443
Totaal sociale lasten	479	443

38. Pensioenlasten

Pensioenlasten	645	636
Totaal pensioenlasten	645	636

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2012 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 106 procent. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsen kunnen de pensioenen niet direct verlagen. Dit kan op zijn vroegst in 2013. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2012 is verlaging van pensioenen bij SPW in 2013 niet aan de orde.

39. Onderhoudslasten

Klachtenonderhoud	1.701	1.788
Mutatie-onderhoud	449	575
Kort cyclisch onderhoud	1.127	963
Lang cyclisch onderhoud en overig	2.627	3.835
Totaal onderhoudslasten	5.904	7.161

42. Overige bedrijfslasten

A. Zakelijke lasten	1.785	1.695
B. Overige bedrijfslasten	2.377	2.678
C. Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	157	189
D. Dotatie dubieuze lening	1.635	-
Totaal overige bedrijfslasten	5.954	4.562

A. Zakelijke lasten

Belastingen	1.662	1.552
Verzekeringen	123	143
Totaal zakelijke lasten	1.785	1.695

(in duizenden euro's)

	2012	2011
B. Overige bedrijfslasten		
Overige personeelslasten	195	298
Huisvestingskosten	453	464
Bestuurskosten	11	11
Raad van Commissarissen	57	58
Kosten wagenpark	82	83
Kosten automatisering	178	185
Kosten bewonersbeloning	149	123
Papier en drukwerk	55	80
Advieskosten	125	165
Kosten Call Center	121	121
Algemene kosten	404	295
Aedes	61	83
Bijdrageheffing bijzondere projectsteun	128	381
Overige exploitatielasten	358	331
Totaal overige bedrijfslasten	2.377	2.678

Bestuurskosten

De stichting heeft vanaf 1 maart 2008 één directeur/bestuurder in dienst. De directeur heeft auto van de zaak ter beschikking. De directeur-bestuurdersfunctie binnen WOONopMAAT werd ingevuld door de heer A.J.T. Leek. Toetsing aan de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens, WOPT, heeft plaatsgevonden. Het WOPT-inkomen is voor de bestuurder lager dan de toetsingsgrens van € 193. Zie voor verdere informatie omtrent de bestuursbeloning hoofdstuk 2.

De bestuurder heeft een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Aangezien de bezoldiging tot één natuurlijk persoon herleid kan worden, wordt de bezoldiging van de bestuurder conform artikel 2:383 lid 1 artikel 9 boek 2 BW hier niet opgenomen.

C. dotatie voorziening dubieuze debiteuren

Voorziening dubieuze debiteuren	157	189
Totaal dotatie voorziening dubieuze debiteuren	157	189

D. dotatie voorziening dubieuze lening

Voorziening dubieuze lening	1.635	-
Totaal dotatie voorziening dubieuze lening	1.635	-

43. Niet gerealiseerde waardever. vastgoedbeleggingen

Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-2.759	-3.041
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	-44	-157
Afwaardering onrendabel deel comm. vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal niet gerealiseerde waardever. vastgoedbeleggingen	-2.803	-3.198

44. Opbrengst van vorderingen financiële vaste activa

Rente te vorderen BWS subsidie	15	-61
Rente leningen u/g	110	144
Overige renteopbrengsten	455	353
Totaal opbrengst vorderingen financiële vaste activa	580	436

(in duizenden euro's)

	2012	2011
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente op uitgezette middelen	146	210
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	146	210

46. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente schulden/leningen overheid	3	3
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	10.704	11.164
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	10.707	11.167

47. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

Acute belastingen boekjaar	-	-
Acute belastingen voorgaande jaren	-	-4.583
Latente vennootschapsbelasting (last)	-	-
Latente vennootschapsbelasting (bate)	-1.090	-280
Per saldo belastingen	-1.090	-4.863

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

Resultaat voor belasting volgens de geconsolideerde jaarrekening		5.322
- Onrendabele investeringen	909	
- Afschrijvingen	8.374	
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-1.928	
- geconsolideerd resultaat in deelnemingen	-581	
- Overige tijdelijke en permanente verschillen	-12.096	

Totaal permanente en tijdelijke verschillen -5.322

Belastbaar bedrag 0

Acute belastingen boekjaar -

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2011 = 25%).

48. Aandeel derden in resultaat deelnemingen

Minderheidsbelang derden	-584	1.577
--------------------------	------	-------

I. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)

Geldmiddelen per 31 december 2011 volgens het kasstroomoverzicht	12.106
Balansmutatie geldmiddelen in 2012	6.062
Geldmiddelen per 31 december 2012 volgens het kasstroomoverzicht	18.168

m. Enkelvoudige balans per 31 december 2012

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)	2012	2011
<i>Vaste activa</i>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1 Sociaal vastgoed in exploitatie	401.386	404.471
2 Soc. vastgoed in ontwikkeling	16.155	3.670
3 Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	<u>1.060</u>	<u>1.209</u>
Totaal materiële vaste activa	418.601	409.350
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
4 Commercieel vastgoed in exploitatie	51.095	55.175
5 Com. vastgoed in ontwikkeling	-	120
6 Vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>74.063</u>	<u>87.805</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	125.158	143.100
<i>Financiële vaste activa</i>		
7 Latente belastingvordering(en)	52	49
8 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
9 Leningen u/g	1.514	3.115
10 Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.146	2.169
11 Te vorderen BWS-subsidies	<u>308</u>	<u>395</u>
Totaal financiële vaste activa	4.020	5.728
Som der vaste activa	547.779	558.178
<i>Vlottende activa</i>		
<i>Vorraden</i>		
12 Vastgoed bestemd voor verkoop	4.960	2.537
13 Overige voorraden	<u>28</u>	<u>28</u>
Totaal voorraden	4.988	2.565
<i>Vorderingen</i>		
14 Huurdebiteuren	170	263
15 Belastingen en premies soc. Verz.	-	5.963
16 Vorderingen op groepsmaatschappijen	260	128
17 Overige vorderingen	3.526	3.651
18 Overlopende activa	<u>519</u>	<u>1.274</u>
Totaal vorderingen	4.475	11.279
19 Liquide middelen	17.858	11.746
Totaal vlottende activa	27.321	25.590
Totaal Activa	575.100	583.768

m. Enkelvoudige balans per 31 december 2012

(voor resultaatbestemming)

(in duizenden euro's)

Eigen vermogen

20 Overige reserves	<u>235.953</u>		<u>231.434</u>	
Totaal eigen vermogen		235.953		231.434

Voorzieningen

21 Voorziening onrend. invest. en herstruct.	5.335		5.934	
22 Voorziening deelnemingen	1.377		328	
23 Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>386</u>		<u>1.476</u>	
Totaal voorzieningen		7.098		7.738

Langlopende schulden

24 Schulden/leningen overheid	62		66	
25 Schulden/leningen kredietinstellingen	233.552		231.800	
26 Verplichtingen inzake onr zaken VOV	74.107		84.794	
27 Overige schulden	<u>501</u>		<u>501</u>	
Totaal langlopende schulden		308.222		317.161

Kortlopende schulden

28 Schulden aan kredietinstellingen	13.252		14.387	
29 Schulden aan leveranciers	2.827		3.523	
30 Belastingen en premies soci. verzekeringen	354		117	
31 Schulden ter zake van pensioenen	17		39	
32 Overige schulden	1.568		3.358	
33 Overlopende passiva	<u>5.809</u>		<u>6.011</u>	
Totaal kortlopende schulden		23.827		27.435

Totaal Passiva

575.100 **583.768**

n. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012

(in duizenden euro's)	2012	2011
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
34 Huuropbrengsten	39.880	39.330
35 Opbrengsten servicecontracten	2.427	2.315
36 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.866	-1.441
Resultaat verkoop projecten	-457	316
37 Overige bedrijfsopbrengsten	2.353	2.698
Totaal bedrijfsopbrengsten	47.069	43.218
<i>Bedrijfslasten</i>		
38 Afschrijvingen materiële vaste activa	9.902	9.641
39 Ov. Waardever. materiële vaste activa	488	-1.238
40 Lonen en salarissen	3.913	3.827
41 Sociale lasten	479	443
42 Pensioenlasten	645	636
43 Onderhoudslasten	5.864	7.121
44 Leefbaarheid	320	174
45 Lasten servicecontracten	2.554	2.309
46 Overige bedrijfslasten	6.086	4.672
Totaal bedrijfslasten	30.251	27.585
47 Niet-gereaal. waardever. vastgoedbeleggingen	-2.803	-3.198
Bedrijfsresultaat	14.015	12.435
<i>Financiële baten en lasten</i>		
48 Opbrengst van vord. financ. vaste activa	773	547
49 Andere rentebaten en soortgelijke opbr.	146	210
50 Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.692	-11.058
Saldo financiële baten en lasten	-9.773	-10.301
Resultaat voor belastingen	4.242	2.134
Aandeel in resultaat van ondernemingen		
51 waarin wordt deelgenomen	496	-1.593
52 Belastingen	-1.090	-4.856
Resultaat na belastingen	5.828	5.397

De vergelijkende cijfers zijn aangepast wegens het verwerken van richtlijn 645.

o. Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2012

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2012 van WOONopMAAT. Ten aanzien van de enkelvoudige jaarrekening maakt de toegelaten instelling gebruik van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Toelichting op de enkelvoudige balans

Materiële vaste activa

(in duizenden euro's)

	2012	2011
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	401.386	404.471
2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling	16.155	3.670
3. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.060	1.209
Totaal materiële vaste activa	418.601	409.350

Het verloop van deze posten is als volgt:

	1. Soc. vastg.in expl.		2. Soc. Vastg. in ontw.		3. (On)roerende t.d.v. expl.	
(in duizenden euro's)	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Stand 1 januari:						
Boekwaarde vóór stelselwijzing	274.051	265.307	21.252	21.472	1.209	1.102
Stelselwijziging	130.420	134.770	-17.582	-5.392	-	-
Boekwaarde na stelselwijziging	404.471	400.077	3.670	16.080	1.209	1.102
Mutaties:						
Opleveringen	11.556	17.884	23.723	17.215		
Aankopen en verbeteringen	969	6.221	-	-	184	393
Terugname afwaardering nieuwbouw			14.950	3.147		
Desinvesteringen	-3.416	-5.947	-12.074	-17.884	-40	-26
Herclassificatie			80			
Herwaardering via eigen verm.	10.419	5.553				
Herwaardering via resultaat	1.810	1.247				
Afwaardering nieuwbouw	-3.094		-14.145	-14.950		
Afwaarderingen			-495	-445		
Terugname afwaarderingen			445	507		
Overige mutaties	15					
Afschrijvingen	-21.344	-20.564	-	-	-293	-260
Totaal van de mutaties	-3.085	4.394	12.484	-12.410	-149	107
Stand 31 december:						
Bedrijfsw. resp. aanschafwaarde	384.658	370.001	30.795	19.065	6.952	6.827
Herwaarderingen	133.025	135.299	-	-		
Cum. afschr en afwaarderingen	-116.297	-100.829	-14.640	-15.395	-5.892	-5.618
Boekwaarde	401.386	404.471	16.155	3.670	1.060	1.209

1. Sociaal vastgoed in exploitatie

Afschrijvingen

In het kader van RJ 645 (herzien 2011) is vanaf boekjaar 2012 de afschrijving op het sociaal vastgoed gewijzigd van annuïtair naar lineair en tevens gebaseerd op de componentenbenadering. Onder RJ 645 (2005) werden geen afschrijvingen op de bedrijfswaarde toegepast. Deze wijziging is als stelselwijziging in de jaarrekening 2012 verwerkt (zie onder Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, paragraaf Stelselwijzigingen).

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

- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Inrichting (keuken, badkamer/ toilet e.d.): 10 tot 15 jaar
- Installaties (lift, cv, elektra e.d.): 20 tot 25 jaar
- Woningverbetering: 30 jaar

Financiële vaste activa

8. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en 10. vorderingen op groepsmaatschappijen

	Deel- nemingen in groeps- mij	Vordering en op groeps- mij	Totaal
<i>1-jan-12</i>			
Boekwaarden	-	2.169	2.169
<i>Mutaties 2012</i>			
Investerings/verstrekkingen	-	-11	-11
Aandeel in resultaat deelnemingen	496	-	496
Reclassificatie	-	-12	-12
Voorziening deelnemingen	-496	-	-496
Totaal mutaties	-	-23	-23
<i>31-dec-12</i>			
Boekwaarden	-	2.146	2.146

Deelnemingen

WOONopMAAT staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal
Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in consolidatie)		
WOONopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	Heemskerk	50%
CV Tweede Fase Herstr. Heemskerk*	Heemskerk	50%
ENERGIEopMAAT B.V.	Heemskerk	100%

*

Via WOONopMAAT B.V.	49%
Via GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	1%

Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2012	31-12-2011
ENERGIEopMAAT B.V.	260	128
WOONopMAAT B.V.	-	-
Saldo vorderingen op groepsmij	260	128

17. Overige vorderingen

Verrekeningen met diverse VVE's	2.941	2.920
Overige debiteuren	204	489
Omzetbelasting	-	83
Vennootschapsbelasting	17	5.880
Overige	364	242
Totaal overige vorderingen	3.526	9.614

De overige vorderingen zijn in zijn geheel als kortlopend te beschouwen.

18. Overlopende activa

Te ontvangen rente	104	900
Afrekening stook- en servicekosten	-	-
Overigen	415	374
Totaal overlopende activa	519	1.274

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan één jaar.

19. Liquide middelen

Direct opvraagbaar :

Rabobank	17.858	11.517
B.N.G.	-	229
Totaal liquide middelen	17.858	11.746

Er rust een claim van € 285 op de liquide middelen wegens het project De Wijkerbaan. Het restant van de liquide middelen staat ter vrije beschikking.

20. Eigen vermogen

	Overige reserves	Totaal
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari volgens jaarrekening 2011 resp. 2010	80.816	66.688
Bij: cum. effect 1 januari 2012 resp 2011 wegens stelselwijziging	150.618	162.926
Stand 1 januari op basis van nieuwe grondslagen	231.434	229.614
Resultaat 2011 volgens jaarrekening 2011		14.130
Aanpassing resultaat 2011 voor vergelijkingsdoeleinden		-8.733
Aangepast resultaat op basis van nieuwe grondslagen		5.397
Verandering herwaarderingsreserve	-1.309	-3.577
Resultaat 2012	5.828	
<i>Resultaat van het jaar</i>	<i>4.519</i>	<i>1.820</i>
Stand 31 december op basis van nieuwe grondslagen	235.953	231.434

In de overige reserves is ultimo 2012 een bedrag van € 197.578 (2011: € 206.781) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:

	2012	2011
Ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie	133.025	135.299
Ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed in exploitatie	17.604	21.472
Ongerealiseerd verkoopresultaat verkopen woningen verk. onder voorw.	46.949	50.010
Totaal	197.578	206.781

De ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten ultimo boekjaar.

De ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering, zijnde de – per 1 januari 2012 gefixeerde – boekwaarde op basis van de historische kosten en de reële waarde ultimo boekjaar.

Bij voor vermelde herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardeinstijgingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen .

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

<i>Groepsvermogen</i>	234.552	231.086
In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-	-
Negatieve vermogenswaarde van de geconsolideerde deelnemingen	-	-
Minderheidsbelang derden in deelneming	-1.401	-348
<i>Eigen vermogen</i>	<u>235.953</u>	<u>231.434</u>

<i>Groepsresultaat</i>	6.412	3.820
Resultaat van in consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-	-
Mutatie in negatieve vermogenswaarde van de geconsolideerde deelnemingen	-	-
Mutatie in niet-gerealiseerde gecumuleerde intercompany-resultaten	-	-
Mutatie in minderheidsbelang derden in deelneming	-584	1.578
<i>Resultaat</i>	<u>5.828</u>	<u>5.398</u>

Voorzieningen

21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

<i>Saldo begin boekjaar</i>	<u>5.934</u>	<u>18.042</u>
<i>Mutaties</i>		
Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling	14.950	3.147
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-14.145	-14.950
Toevoeging	2.234	270
Onttrekkingen wegens investeringen	-3.638	-575
<i>Totaal mutaties</i>	<u>-599</u>	<u>-12.108</u>
<i>Totaal voorziening onrendabele investeringen</i>	<u>5.335</u>	<u>5.934</u>

22. Voorziening deelnemingen

WOONopMAAT B.V.

GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.

2012

1.359

18

1.377**2011**

301

27

328

WOONopMAAT zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.

32. Overige schulden

Overige schulden en nog te ontvangen facturen

1.5683.358**Totaal overige schulden****1.568****3.358****Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

Voor de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen

WOONopMAAT B.V.

499

-1.542

GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.

9

-32

ENERGIEopMAAT B.V.

-12-19**Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen****496****-1.593**

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening*(in duizenden euro's)*

	2012	2011
Verkoop projecten		
Opbrengst verkopen	3.144	2.635
Kostprijs verkopen	<u>3.601</u>	<u>2.319</u>
Totaal verkoop projecten	-457	316

37. Overige bedrijfsopbrengsten

Bijdrage Rochdale in WOONopMAAT beheer	1.424	1.365
Doorberekende salariskosten vaklieden	-	299
Vergoedingen Eerste verhuur, servicekosten etc.	71	69
Vergoedingen VVE Beheer	370	354
Inschrijfgelden opties woonruimteverdeling	54	29
Voorbereiding en toezicht projecten	316	424
Diverse opbrengsten	<u>118</u>	<u>158</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	2.353	2.698

De bijdrage van Rochdale is een vergoeding voor het beheer van de woningen van Rochdale in Heemskerk. De beheerbijdrage wordt aan WOONopMAAT en Rochdale doorbelast op basis van het aandeel in beheer zijnde woningen.

39. Overige Waardeveranderingen materiële vaste activa

Afwaardering onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	2.298	9
Waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	-1.810	-1.247
Terugneming van waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	488	-1.238

De onrendabele investeringen betreffen:

Het opnemen van aanloopverliezen voor projecten in ontwikkeling. Hierbij wordt voorzichtigheid nagestreefd oftewel verliezen worden genomen als deze bekend zijn. Als stelregel geldt, zodra Intern de "Go" van het project is geformaliseerd en Extern de benodigde stappen zijn genomen c.q. gecommuniceerd wordt de afwaardering in het desbetreffende jaar genomen.

43. Onderhoudslasten

De lasten zijn als volgt opgebouwd:

Klachtenonderhoud	1.698	1.785
Mutatieonderhoud	449	575
Kort cyclisch onderhoud	1.090	927
Lang cyclisch onderhoud en overig	<u>2.627</u>	<u>3.834</u>
Totaal onderhoudslasten t.l.v. de exploitatie	5.864	7.121

(in duizenden euro's)

46. Overige bedrijfslasten

	2012	2011
Overige personeelslasten	185	278
Huisvestingskosten	453	464
Bestuurskosten	11	11
Raad van Commissarissen	57	58
Kosten wagenpark	82	83
Kosten automatisering	178	185
Kosten bewonersbeloning	149	123
Papier en drukwerk	55	80
Advieskosten	122	165
Kosten Call Center	121	121
Algemene kosten	399	424
Aedes	61	61
Bijdrageheffing bijzondere projectsteun	128	403
Overige exploitatielasten	<u>507</u>	<u>330</u>
Totaal overige bedrijfslasten	2.508	2.786

51.Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen

WOONopMAAT B.V.	499	-1.542
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	9	-32
ENERGIEopMAAT B.V.	<u>-12</u>	<u>-19</u>
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	496	-1.593

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants (tot en met 2011) en Ernst & Young Accountants LLP (vanaf 2012) zijn ten laste gebracht van Stichting WOONopMAAT, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	Ernst & Young 2012	Overig E&Y netwerk 2012	Totaal Ernst & Young 2012
Onderzoek van de jaarrekening	30	-	30
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal accountantskosten 2012	30	-	30

	KPMG 2011	Overig KPMG 2011	Totaal KPMG 2011
Onderzoek van de jaarrekening	37	-	37
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
Totaal accountantskosten 2011	39	-	39

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen WOONopMAAT, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt WOONopMAAT goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. In 2012 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 1.357, diensten aan verbonden partijen bedroegen € 2.989. Per 31 december 2012 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 19.

Bezoldiging commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid 1, BW, is in het boekjaar ten laste van WOONopMAAT en groepsmaatschappijen gekomen voor

	2012	2011
(in duizenden euro's)	€	€
Commissarissen en voormalige commissarissen	53	53

De raad van commissarissen bestaat uit 1 voorzitter, 1 vice-voorzitter en 3 leden.

p. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De bestuurder van Stichting WOONopMAAT verklaart dat hij op 29 mei 2013 de jaarrekening over het verslagjaar 2012 heeft opgesteld en vastgesteld.

A.J.T. Leek
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 10 juni 2013.

I.M.C. Verweel-Stokman
vice-voorzitter

E.W.M. Aalsma
lid

F. Wehrmeijer
lid

N.S. Boudrie-Poll
lid

9. Overige Gegevens

a. Gebeurtenissen na balansdatum

Stichting WOONopMAAT heeft een overeenkomst gesloten met woningstichting Rochdale waarin het voornemen is opgenomen dat vanaf 1 januari 2013 een taakoverdracht van het bezit in Heemskerk kan plaatsvinden.

b. Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2012 wordt ten gunste gebracht van de overige reserve.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen en de bestuurder van stichting WOONopMAAT

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van stichting WOONopMAAT te Heemskerk gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van stichting WOONopMAAT per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij benadrukken wij dat de vermelde aantallen en bedragen in het jaarverslag inclusief de cijfers van het bezit van Rochdale onder beheer WOONopMAAT zijn en de aantallen en bedragen in de jaarrekening van WOONopMAAT exclusief de cijfers van het bezit van Rochdale onder beheer WOONopMAAT zijn opgenomen.

Alkmaar, 10 juni 2013

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. P.C. van Dijk RA

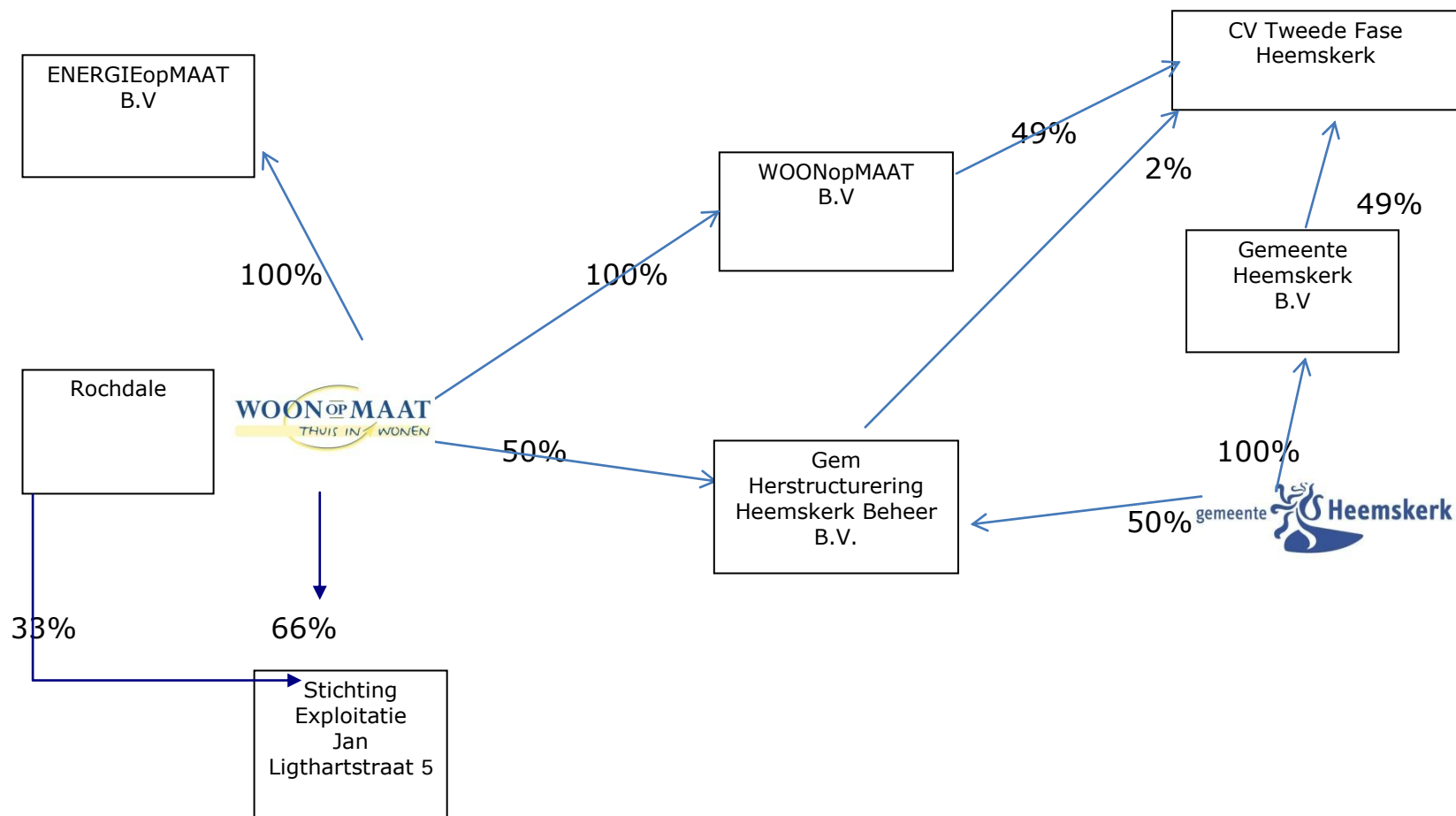
Bijlagen

Schema van verbindingen

Bijlage A

d.d. 31 december 2012

O.b.v. Zeggenschapsverhoudingen



Woningoverzicht per 31 december 2012

WOONopMAAT

Bijlage B

Com- plex	Oorspr.	Mut.	Huidig	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type
1112	234	0	234	Euratomplein 11 t/m 479	Heemskerk	1980	app.
1121	111	36	76	Ardennenlaan 1 t/m 95 e.o.	Heemskerk	1975	egw
1131	99	0	99	Normandiëlaan e.o.	Heemskerk	1967	egw
1143	15	0	15	Lessestraat Waterrijck	Heemskerk	2007	app.
1144	1	0	1	Lessestraat Fabiola	Heemskerk	2007	app.
1145	42	0	42	Lessestraat	Heemskerk	2009	app.
1146	41	0	41	Lessestraat, Viva! Zorggroep	Heemskerk	2007	app.
1147	22	0	22	Lessestraat, egw	Heemskerk	2010	egw.
1153	9	0	9	Lippestraat	Heemskerk	1991	egw sr
1162	393	160	233	Luxemburglaan 305 t/m 921 en 20 t/m 186	Heemskerk	1970	app.
1171	40	15	25	SEW Luxemburglaan	Heemskerk	1963	egw
1211	73	1	72	Batenburg, Doorneburg, Sterkenburg	Heemskerk	1980	egw
1221	66	0	66	Walenburg, Vredenburg, Duitslandlaan	Heemskerk	1983	egw
1314	25	0	25	Koekoek 19 t/m 69	Heemskerk	1992	woongroep
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. sr
1353	24	0	24	Van Hamelstraat 2 t/m 48	Heemskerk	1997	egw sr
1364	52	0	52	Westerheem 256 t/m 344 (45 + 7 besch.w.)	Heemskerk	1999	app. sr
1374	88	3	85	Westerheem 2 t/m 89	Heemskerk	2000	app.
1384	102	0	102	Zorgeenheden Westerheem	Heemskerk	2003	app.
1394	36	0	36	Aanleunwoningen Westerheem	Heemskerk	2003	app.
1412	192	0	192	Debora Bakelaan 2 t/m 384	Heemskerk	1967	app.
1422	168	0	168	J. van Polanenstraat e.o.	Heemskerk	1963	app.
1432	75	0	75	v. Lennepstraat 2 t/m 150	Heemskerk	1967	app.
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.
1511	85	53	32	Abbe-/Woeke-/Haasjesven	Heemskerk	1973	egw

Com- plex	Oorspr.	Mut.	Huidig	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type
1523	12	0	12	Abbenven/Zevenhoeven	Heemskerk	1995	egw
1535	76	0	76	Gasperi-erf 1-23	Heemskerk	1982	egw hat
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.
1646	30	0	30	Breedweerlaan 159-217	Heemskerk	1986	app. hat
1654	68	0	68	B. Perkhof e.o.	Heemskerk	1987	app.
1713	10	0	10	Schubertstraat 1-35	Heemskerk	1994	egw
1724	20	0	20	Rossinigalerij 2-40	Heemskerk	1991	app. sr
1734	45	0	45	Maerelaan	Heemskerk	1994	app. sr
1744	15	0	15	Bachstraat 83-111	Heemskerk	1996	app. sr
1751	90	0	90	Puccinistraat e.o.	Heemskerk	1976	egw
1752	50	50	0	SEW Beethovenstraat e.o.	Heemskerk	1963	app.
1761	64	0	64	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	1976	egw
1763	18	0	18	R. Stolzstraat e.o.	Heemskerk	1976	egw sr
1774	49	0	49	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	1997	app. sr
1784	32	0	32	Anthonie Verherenstraat 8-70	Heemskerk	2000	app. sr
1811	38	15	23	SEW Kerkbeek I	Heemskerk	1963	egw
1813	21	0	21	Montessoristraat e.o.	Heemskerk	1963	egw sr
1891	88	19	69	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 sr
1932	36	1	35	Oosterstreng 73-141	Heemskerk	1993	app.
1942	10	0	10	Zandhaver 1-55	Heemskerk	1989	egw
1944	19	0	19	Burisbeek	Heemskerk	1989	woongroep
1951	91	0	91	Waterakkers 1	Heemskerk	1997	egw
1952	6	0	6	Beslooten acker 1-11	Heemskerk	1997	app.
1953	22	2	20	Pastooracker e.o.	Heemskerk	1997	egw sr
1961	10	0	10	Lange acker	Heemskerk	2004	egw
1962	12	0	12	J. Ligthartstraat/ J. v Kuikweg	Heemskerk	2010	App.
2501	50	0	50	Van Breenstraat	Beverwijk	1918	egw
2502	72	0	72	Rijvordtlaan	Beverwijk	1942	egw

Com- plex	Oorspr.	Mut.	Huidig	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type
2503	87	0	87	Berghuisstraat/E. Sterkstraat	Beverwijk	1950	egw/ben.bov.
2505	54	42	12	Beukenstraat/P. Verhagenstraat	Beverwijk	1957	egw/ben.bov.
2507	122	0	122	Meerestein Oost	Beverwijk	1960	port.
2508	294	6	288	Wonex	Beverwijk	1960	port.
2510	208	0	208	Pilotenbuurt	Beverwijk	1962	port.
2511	120	0	120	De Oyevaar	Beverwijk	1962	port.
2512	68	23	45	Vijverhoef	Beverwijk	1962	app.
2513	143	143	0	De Torenflat	Beverwijk	1964	app.
2514	216	118	98	Wijkerbaan	Beverwijk	1964	app.
2515	96	40	56	Dellaertlaan	Beverwijk	1971	app.
2516	48	0	48	Alkmaarseweg / Boeweg	Beverwijk	1971/76	ben.bov.
2517	100	23	77	Aubachstraat/Waverstraat	Beverwijk	1980	etage
2518	92	32	60	Munnikenweg	Beverwijk	1981	etage
2519	17	8	9	Burg. Rothestraat	Wijk a Zee	1982	ben.bov.
2520	36	12	24	IJssel/Waalstraat	Beverwijk	1982	etage
2521	211	76	135	Centrum Kerkbuurt	Beverwijk	1982/84	egw.port.
2522	88	19	69	Raamveld	Beverwijk	1985/83	egw
2523	32	22	10	Van Borsselestraat	Beverwijk	1983	port.
2524	150	57	93	Eurocasa	Beverwijk	1984	egw
2525	79	0	79	Stapelhuys	Beverwijk	1984	app.
2526	66	0	66	Zeevanc	Wijk a Zee	1985	port.
2527	83	0	83	Westertuinen	Beverwijk	1986	egw
2528	44	0	44	Dielofshoek	Beverwijk	1988	app.
2529	203	91	112	Centrum Paterswijk	Beverwijk	1988/92	egw+port.
2530	48	0	48	Kweekschool	Beverwijk	1989	port.
2531	47	0	47	Hobbesteege	Beverwijk	1990	port.
2532	7	0	7	Centrum C.H. Moenstraat	Beverwijk	1991	port.
2533	66	19	47	t Overloo	Beverwijk	1992	app.
2534	33	0	33	d'Oldenborgh	Beverwijk	1993	app.
2535	62	0	62	Galgenweg	Beverwijk	1994	app.
2536	15	0	15	Hoflanderweg	Beverwijk	1997	app.
2537	57	0	57	Centrum Wolff- en Dekenstraat	Beverwijk	1997	app.

Com- plex	Oorspr.	Mut.	Huidig	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type
2541	42	0	42	Beneluxlaan torentjes etc.	Beverwijk	2003	app.
2542	7	7	0	Project Munnikenweg	Beverwijk		egw
2544	1	0	1	Hoflanderweg	Beverwijk		egw
2545	35	0	35	Gouden Gunje	Wijk a Zee	1984	app.
2546	28	1	27	Count Basielaan	Beverwijk	2003	egw
2547	26	0	26	Texel	Heemskerk	2003	egw
2548	9	0	9	Fokkerlaan	Beverwijk	2004	egw
2549	81	0	81	Centrum Broekpolder	Heemskerk	2005	app.
2550	39	0	39	Singelweide	Heemskerk	2005	egw
2551	15	0	15	Fokkerlaan/Van der Hoopstraat	Beverwijk	2005	app.
2552	58	0	58	De Ladder 3	Beverwijk	2006	egw
2553	60	0	60	Zamenhof	Heemskerk	2005	Verz.huis
2554	4	0	4	Zamenhof	Heemskerk	2005	Aanleunwon.
2555	11	0	11	Meerestein Hortensia	Beverwijk	2006	egw
2556	20	0	20	Markt fase 2	Beverwijk	2006	app.
2557	17	0	17	Woonpaviljoen Odion	Heemskerk	2006	app.
2558	10	0	10	Multifunctioneel Centrum Meerestein	Beverwijk	2006	app.
2559	45	0	45	Italiëlaan	Beverwijk	2006	app.
2560	8	0	8	Meerestein Clematis	Beverwijk	2007	egw
2561	10	0	10	Mozartstraat	Heemskerk	2008	app.
2562	22	0	22	Van der Hoopstraat	Beverwijk	2008	app.
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.
2567	4	0	4	Beijneslaan	Beverwijk	2009	egw.
2568	2	1	1	De Hoven	Heemskerk	2008	app.
2571	53	0	53	De Ladder 4/5	Beverwijk	2011/2012	egw
2572	36	0	36	Duinwijklaan	Beverwijk	2011	Verz.huis
2573	58	0	58	Dellaertlaan	Beverwijk	2012	App.
Totaal	7.587	1.114	6.473				

Rochdale

Com- plex	oorspr.	Mut.	huidig	adressen	gemeente	bouwjaar	type
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.
3599	144	0	144	Maerelaan	Heemskerk	1970	app.
3602	4	0	4	Raadhuisstraat	Heemskerk	1983	port.
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	11	25	Poelenburg D	Heemskerk	1957	egw
3612	152	93	59	Ingen Houszstraat	Heemskerk	1960	port.
3624	72	0	72	Beethovenstraat I	Heemskerk	1959	egw
3625	152	0	152	Beethovenstraat II	Heemskerk	1959	egw
3626	137	0	137	Rameaustraart	Heemskerk	1959	egw
3630	28	0	28	Bellinistraat/Puccinistraat	Heemskerk	2005	app.
3631	22	0	22	Chopinstraat	Heemskerk	2007	app.
3632	43	0	43	Bachstraat	Heemskerk	1959	egw
3633	160	0	160	Diepenbrockstraat	Heemskerk	1959	port.
3641	98	0	98	Maasstraat	Heemskerk	1962	port.
3648	232	0	232	Beneluxlaan	Heemskerk	1962	port.
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.
3660	12	0	12	Raadhuisstraat	Heemskerk	1997	ben./port.
3710	9	1	8	SEW Oosterwijk II	Heemskerk	1963	egw
3720	38	8	30	SEW Assumburg	Heemskerk	1965	egw
3730	65	38	27	SEW Europaplein	Heemskerk	1967	app.
3810	72	0	72	Centrumgebied Broekpolder	Heemskerk	2004	app.

Com- plex	Oorspr.	Mut.	Huidig	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type
3811	21	0	21	De Wierden 2 Broekpolder	Heemskerk	2006	egw
3813	20	0	20	Grote weide Broekpolder	Heemskerk	2007	egw
Totaal	2.340	152	2.188				
Totaal	9.927	1.266	8.661				