

WOONopMAAT Jaarstukken 2013

Heemskerk, juni 2014

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

Inhoud

Jaarverslag 2013	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	17
3. Missie, opgave en strategie	20
4. Organisatie	23
a. Jaarverslag Ondernemingsraad	23
b. Jaarverslag Geschillenadviescommissie	25
c. Sociaal Jaarverslag	26
d. Interne activiteiten	29
e. Huurders	30
f. Kopers	33
g. Gemeenten	35
h. Andere maatschappelijke organisaties	36
5. Governance	37
6. Beleid in uitvoering	44
a. Biedt voor iedereen zoveel mogelijk keuze	44
b. Weet wat er speelt in de wijk	47
c. Is betaalbaar en vertrouwd	50
d. Zorgt voor prettig wonen in gevarieerde wijken	60
7. Continuïteit	71
a. Financieel perspectief	71
b. Kengetallen	76
Jaarrekening 2013	78
8. Jaarrekening 2013 Stichting WOONopMAAT	78
a. Geconsolideerde balans per 31 december 2013	79
b. Geconsolideerde winst- en Verliesrekening 2013	81
c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2013	82
d. Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2013	83
e. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening	84
f. Toelichting balanswaardering geconsolideerde jaarrekening	89
g. Grondslagen resultaatbepaling in de jaarrekening	99
h. Grondslagen geconsolideerd kasstroomoverzicht	102

i.	Toelichting op de geconsolideerde balans	103
j.	Niet in de balans opgenomen regelingen	114
k.	Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening	116
l.	Toelichting geconsolideerd Kasstroomoverzicht	122
m.	Enkelvoudige balans per 31 december 2013	123
n.	Enkelvoudige winst en verliesrekening over 2013	125
o.	Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2013	126
p.	Ondertekening van de jaarrekening	133
9.	Overige Gegevens	135
a.	Gebeurtenissen na balansdatum.....	135
b.	Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming	136
c.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	137

Bijlagen

- A Schema van verbindingen
- B Woningoverzicht per 31 december 2013

Jaarverslag 2013

0. Voorwoord Jaarverslag

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze activiteiten in 2013. In 2012 maakten wij concrete plannen voor het jaar 2013 en legden die vast in het Activiteitenplan voor 2013. In dit jaarverslag laten wij u weten wat ervan is terechtgekomen.

Bij het opstellen van het Activiteitenplan 2013 was nog niet helemaal duidelijk wat het kabinet aan maatregelen voor de corporaties in petto had. Aan die onduidelijkheid is in 2013 in ieder geval een eind gekomen. De impact van de maatregelen is enorm. De verhuurdersheffing en de saneringssteun hebben grote gevolgen voor de financiële positie van WOONopMAAT. Vanaf 2014 gaat jaarlijks circa 12% van de huuropbrengst naar de verhuurdersheffing en de saneringssteun. In ruil daarvoor mogen de huren extra omhoog.

In 2013 heeft WOONopMAAT afgezien van de extra huurverhoging, die werd geboden in verband met het tegengaan van scheefwonen in sociale huurwoningen, vanwege de gevolgen voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor onze doelgroep.

Een andere maatregel, waar vanaf 2012 al over wordt gesproken, is het afbakenen van het werkterrein van corporaties. Voor WOONopMAAT heeft dat minder grote gevolgen omdat het beleid de afgelopen jaren vooral gericht was op de kerntaken van de corporatie.

Nu kunnen mensen met een inkomen tot € 40.000 bij ons terecht voor een huurwoning. De Tweede kamer heeft onlangs bepaald dat inkomens tot € 38.000 tot de doelgroep van de corporaties behoren. Huishoudens met een middeninkomen moeten zichzelf zien te redden en het is nog maar de vraag of er wel voldoende woningaanbod beschikbaar is.

Naast het overheidsbeleid waren ook de gevolgen van de financiële crisis in 2013 goed voelbaar. Vooral grote onzekerheid over werk en inkomen maakt dat veel burgers belangrijke beslissingen uitstellen. Dat was goed merkbaar op de woningmarkt in de IJmond: een overaanbod op de koopmarkt en een lage mutatiegraad in de huursector. Ondanks een lichte opleving halverwege 2013 viel de verkoop van woningen tegen. De lage mutatiegraad bij de huurwoningen is gebleven maar dat heeft in 2013 niet geleid tot langere wachttijden.

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, zoals een sluitende exploitatie, 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

Algemeen

Het Bestuur is verantwoordelijk voor het beleid, de bedrijfsvoering en de maatschappelijke prestaties van WOONopMAAT. Het beleid is vastgelegd in het Strategisch Beleidsplan 2009. Dit plan wordt normaliter in een cyclus van vier jaar getoetst aan de actualiteit. Het beleid bij WOONopMAAT verandert immers niet ieder jaar. Continuïteit in het Bestuur en beleid is in het belang van de organisatie en haar klanten.

Activiteitenplan

De uitvoering van het beleid wordt jaarlijks vastgesteld in het Activiteitenplan. In 2013 was voorzien dat WOONopMAAT door omstandigheden, zoals de nieuwe Woningwet, werd gedwongen te kiezen voor zaken die wij het belangrijkste 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 2013 en wat er van deze voornemens is terechtgekomen.

Activiteiten	Voornemens	Resultaten
Huurbeleid	Huurverhoging matigen en vooral richten op huurders die qua inkomen en huurprijs relatief goedkoop wonen. Tenminste 90% van de woningvoorraad is beschikbaar voor huishoudens met inkomen tot € 40.000.	Gerealiseerd door maximaal 4% huurverhoging te vragen i.p.v. 6,5%. Er is niet gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, maar voor de huursombenadering, het gelijk trekken van de verhouding tussen huurprijs en kwaliteit. Circa 96% van de huurwoningen heeft nu een huurprijs onder de € 681. Bij ongewijzigd huurbeleid daalt het aantal woningen onder de huurtoeslaggrens tot 88%. Daarom is in 2013 gestart met een heroverweging van het huurbeleid. Dit krijgt zijn beslag in 2014.
Verkopen van woningen	Afbouw van het aantal woningen in de 75-procentregeling. Verminderen van het aantal teruggekochte koopwoningen in voorraad. Verkoop van 59 huurwoningen uit bestaand bezit.	Gerealiseerd. Deze verkoopconstructie wordt niet meer toegepast. De teruggekochte woningen worden voor 100% in de markt gezet. Gerealiseerd. Het aantal teruggekochte woningen in voorraad is gedaald van 43 naar 30 woningen per 31 december 2013. Er zijn 23 woningen verkocht. De doelstelling is niet gehaald. De slechte marktomstandigheden en de verkoop van teruggekochte woningen zijn hiervoor bepalend geweest.
Verbeteren woningbezit	Woningen worden bij mutatie opgeknapt. WOONopMAAT streeft naar een gemiddeld C-label.	De energie-index van onze woningen is gedaald naar 1,78. Onze doelstelling is om onder 1,60 uit te komen (dit is de maximumwaarde van het C-label).

Activiteiten	Voornemens	Resultaten
Vernieuwen woningbezit	Ontwikkelen en realiseren van betaalbare grondgebonden woningen op basis van beproefde concepten. Toepassen projectwaarderingsmodel.	Het conceptueel bouwen (m.b.v. beproefde concepten) is verder ontwikkeld en toegepast. De kostprijs van nieuwe woningen is laag zonder aan kwaliteit in te boeten. Gerealiseerd. Is toegepast bij besluitvorming over nieuwe bouwlocaties.
Financiële continuïteit	Reguliere exploitatie op basis van kasstromen kostendekkend. Geen overschrijding van vooraf gebudgetteerde kostensoorten binnen de reguliere exploitatie. Weerstandsvermogen minimaal norm CFV + 2%.	Is gerealiseerd. Is gerealiseerd. Is gerealiseerd.
Bedrijfsvoering	Nieuwe contracten voor uitbesteding dagelijks onderhoud en het callcenter.	Is gerealiseerd. Vanaf 1 mei 2013 werken we samen met Huipen Dos B.V.
Organisatie WOONopMAAT	Benutting talenten personeel. Aandacht voor leeftijdsopbouw personeelsbestand.	In de voorbereiding van de functioneringsgesprekken zijn bijeenkomsten gehouden voor leidinggevenden waarin de leidinggevenden zijn getraind in het aandacht geven aan de persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers. Bij werving en selectie is met leeftijdsopbouw rekening gehouden, uiteraard binnen de mogelijkheden van de functie-eisen.

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 voor een periode van 4 jaar van de directeur-bestuurder per 1 maart 2012.

Akkoord Aedes en kabinet

Sinds 2011 grijpen het overheidsbeleid en de omstandigheden op de woningmarkt diep in op de bedrijfsvoering en het beleid van de corporatiesector. In 2013 hebben besluiten over de verhuurdersheffing en de hervorming van de corporatiesector grote gevolgen voor het toekomstperspectief voor de sociale huursector en de rol van de woningcorporaties. Het Bestuur van WOONopMAAT heeft zich in binnen de brancheorganisatie Aedes verzet tegen het akkoord tussen Aedes en het kabinet. Helaas heeft de meerderheid van de leden van Aedes toch ingestemd met het bereikte akkoord. Het Bestuur vindt het belangrijk om de door haar ingenomen standpunten in dit jaarverslag te verantwoorden. Op de volgende bladzijde een overzicht van de maatregelen uit het akkoord en het standpunt van het Bestuur van WOONopMAAT.

Maatregelen akkoord Aedes en kabinet	Bestuursstandpunten
Verhuurdersheffing De verhuurdersheffing loopt op tot € 1,75 miljard in 2017. Voor het kabinet is het een structurele maatregel maar voor Aedes loopt de maatregel tot de duur van dit kabinet.	Investeren door corporaties is veel beter dan heffen. De huurders worden onevenredig zwaar belast met huurstijgingen waardoor de betaalbaarheid en bereikbaarheid in de knel komen.
Huurbeleid Inkomensafhankelijke huurverhoging tussen inflatie + 1,5%, 2,5% en 6,5%.	Huurverhoging maximaal inflatie + 2% (=4%). Geen inkomensafhankelijke huurverhoging maar een huursombenadering. We streven naar een 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. We zijn voor een eventuele huurbelasting voor inkomens boven de € 43.000 die in een sociale huurwoning wonen, maar dan via de belastingdienst.
Verkoop woningen De sector moet kleiner worden door de verkoop van woningen. De verkoop van corporatiewoningen aan beleggers is enigszins versoepeld.	Waarom is kopen beter dan huren? Waarom wel staatsteun door hypotheekrenteaftrek en geen toegang tot de sociale huursector? Voorkom dat nog meer koopwoningen de particuliere markt overspoelen en dat de kosten voor de staat voor de hypotheekrenteaftrek oplopen. Verhoog de inkomensgrens voor de huursector.
Maatschappelijke taak Corporaties moeten zich richten op hun kerntaken. Niet-kerntaken mogen wel, maar moeten worden gesplitst (niet geborgde financiering).	Corporaties moeten zich primair richten op hun kerntaken. Versoepel de regels en sta toe dat maximaal 10% van de huurwoningen een huur mogen hebben boven de huurtoeslaggrens, zoals de 90%-regel, zonder ingewikkelde administratieve regels.
Bedrijfslasten Bedrijfslasten van corporatie moeten omlaag.	Besparingen in bedrijfslasten zijn goed mogelijk, maar moeten wel gekoppeld zijn aan afspraken over wat er van corporaties aan maatschappelijke taken mag worden verwacht. Voorkom ingewikkelde regelgeving die de bedrijfslasten weer verhogen.

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 is formeel ook de werkgever van de directeur-bestuurder.

Zoals al eerder het geval was, heeft de corporatiesector in 2013 weer met regelmaat in de belangstelling gestaan. Mislukte miljoenenprojecten, fraude en excessieve beloningen hebben het imago van de sector geen goed gedaan. Vanuit de sector is gereageerd met een aanscherping van het interne en het externe toezicht, met extra aandacht voor integriteit en het terugdringen van de bedrijfslasten. Interessant voor de naaste toekomst is wat de parlementaire enquête Woningcorporaties gaat opleveren. De Enquêtecommissie doet onderzoek naar het functioneren van het stelsel en de betrokken partijen. Wellicht leidt dit tot aanbevelingen om het stelsel aan te passen.

Door de grote onzekerheid over het steeds wisselende overheidsbeleid en de effecten daarvan, is het lastig om goede financiële vooruitzichten te geven. De Raad van Commissarissen heeft vanuit zijn klankbordrol regelmatig gesproken over de doelstellingen van WOONopMAAT en de klanten die zij wenst te bedienen op grond van deze doelstellingen. Vanuit de toezichtrol heeft de Raad van Commissarissen erop toegezien dat het financiële en het investeringsbeleid in de pas loopt met de toekomstige (onzekere) ontwikkelingen.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- De continuïteit van de corporatie;
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- De belangen van de omgeving (huurders, gemeenten, etc.);
- 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;
- Integriteit;
- Naleving van de Governancecode 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 en werd ook in 2012 getoetst aan de in 2011 vernieuwde Governancecode Woningcorporaties. Deze vernieuwde, geactualiseerde Governancecode heeft een aantal gevolgen voor de manier van werken van de Raad van Commissarissen van WOONopMAAT. Een beschrijving van enkele van de vernieuwingen in de Governancecode is opgenomen in de bijlage.

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 2013, 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.

Verandering in de samenstelling van de Raad in 2013?

De belangrijkste verandering in de Raad van Commissarissen in dit verslagjaar is het vertrek van de voorzitter de heer J. Ursem per 31 december 2012 en de aanstelling van een nieuwe voorzitter, de heer J. Kroon, die per 1 januari 2013 is aangetreden. De nieuwe voorzitter werd benoemd na een sollicitatieprocedure.

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 Governancecode 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 Toezichtrapportages 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.

Activiteiten van de Raad

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 verslagjaar 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 het Huurdersplatform;
- 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 zijn 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.

Belanghouders

De Raad ervaart het contact met de belanghouders als informatief en nuttig. Om daar vorm aan te geven heeft hij in 2013 diverse belanghoudersvergaderingen bijgewoond. Zo was de voltallige Raad aanwezig bij een van de vergaderingen van het Huurdersplatform en waren de BBSH vertegenwoordigers in de Raad (Aalsma en Boudrie) aanwezig bij de jaarvergadering van het Huurdersplatform. Namens de Raad heeft N. Boudrie een reguliere vergadering van de ondernemingsraad bijgewoond.

Voorzitter RvC

In 2013 is veel inspanning gepleegd om een nieuwe voorzitter te werven. Nadat de gekozen voorzitter om persoonlijke redenen spoedig na zijn aanstelling terug is getreden hebben de overige leden van de Raad, na een wervingsactie en daaropvolgend uitvoerig beraad, ervoor gekozen de huidige samenstelling van de Raad voorlopig te handhaven. De vicevoorzitter, mevrouw Verweel was per 1 januari 2013 herbenoemd als lid van de RvC en is per 1 maart 2013 vervolgens voorzitter geworden. De heer Wehrmeijer werd vicevoorzitter en bleef voorzitter van de auditcommissie. Bij herbenoemingen wordt rekening gehouden met de profielschetsen van de RvC leden. De Raad is divers van samenstelling vanuit verschillende expertises. Alleen het aandachtsveld 'zorg' is minder nadrukkelijk vertegenwoordigd.

Zelfevaluatie

Dit jaar heeft de Raad van Commissarissen gekozen om de zelfevaluatie te doen in twee delen: eerst samen met de directeur-bestuurder, om vervolgens aan de hand van de methodiek van de VTW met elkaar verder te spreken. De aanbevelingen van de VTW-commissie 'Verbetering kwaliteit intern toezicht' zijn daarbij in acht genomen. In 2014 zal weer een extern bureau worden gevraagd om ondersteuning bij de zelfevaluatie te verlenen, conform de aanbevelingen.

Governance

De VTW heeft in 2013 veel aandacht besteed aan de herziene governancecode die in juli 2011 is uitgebracht. De herziene code besteedt meer aandacht aan risicobeheersing en toezicht op verbindingen (zoals bijvoorbeeld dochterondernemingen). De Raad van Commissarissen moet in beginsel onafhankelijk zijn en een commissaris mag niet binnen vijf jaar na zijn aftreden Bestuurder van dezelfde corporatie worden. Het is geen eis meer dat Bestuur en Raad voltallig aanwezig moeten zijn bij het overleg met belanghebbenden. Deze eis bleek in de praktijk voor vele corporaties onwerkbaar. In de Raad is hier aandacht voor geweest en vervolgens is vastgesteld, dat de herziene code geen nieuwe aandachtspunten oplevert voor de gevolgde werkwijze.

Bijeenkomsten

De huidige vier 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. Zo heeft de Raad een themabijeenkomst met de accountant bijgewoond over de herijking van het toezicht in relatie tot inhoudelijke thema's van het risicomanagement en de invloed van het overheidsbeleid. Daarnaast is een extra bijeenkomst over Integriteit en dilemma's gehouden, verzorgd door Deloitte.

De leden van de Raad hebben hun kennis en vaardigheden als toezichthouder in 2013 verrijkt met de volgende themabijeenkomsten c.q. opleidingen:

RvC-leden	Bijeenkomsten en opleidingen
Mevrouw Aalsma Mevrouw Boudrie-Poll	• 'Wij toetsen ons toezicht' regiobijeenkomst, VTW
Mevrouw Aalsma	• 'Good Governance' – Nationaal Register en Aansprakelijkheid Commissaris, VTW
Mevrouw Boudrie-Poll	• Werkgeversrol van de RvC, VTW • Algemene Ledenvergadering, VTW
De heer Wehrmeijer	• Rol van de commissaris in crisistijd, EY • Financieringsvraagstukken • Woningcorporaties, VTW • Algemene Ledenvergadering van de VTW
Mevrouw Verweel-Stokman	• Aedes Jubileumcongres • Pleidooien en comparitie procedure VTW/Staat, rechtbank Den Haag • Actualiteiten toezichtsbeleid, EY

De leden van de Raad hebben in 2013 de volgende vergaderingen gehad:

Vergaderingen	Aantal
Reguliere RvC-vergaderingen 6 Maart, 8 april, 10 juni, 11 november, 11 december	5
Auditcommissie (samengesteld uit RvC-leden)	3
Remuneratiecommissie (samengesteld uit RvC-leden) 28 jan, 11 feb, 11 nov, 3 dec	4
Selectiecommissie nieuwe voorzitter (samengesteld uit de voorzitter, de vicevoorzitter, resultaten getoetst door de twee leden van de RvC), 17 mei, eind mei, 3 juni, 14 juni, 17 juni, 21 juni, 12 juli, 26 juli	8
Overige vergaderingen en bijeenkomsten van de Raad, zoals overleg met het Huurdersplatform (regulier en jaarvergadering), met belanghouders, themabijeenkomsten, zelfevaluatie en overleg met RvC-kandidaten, overleg met de accountant, overleg over WNT-consequenties en overleg over de Reglementen van de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie	11

Een evenwichtige selectie van de meest belangrijke onderwerpen en voorstellen uit 2013 ziet er als volgt uit:

- De jaarrekening is gecontroleerd door Ernst & Young. Er is overleg geweest met de accountant over de jaarrekening, het interne beheersingssysteem, rapport van bevindingen en de managementletter;
- Het Bestuur en de Raad hebben zich uitvoerig beraden over de gevolgen van de verhuurdersheffing en saneringsheffing voor WOONopMAAT. Zowel de vermogenspositie als de kasstromen komen hierdoor de komende jaren ernstig onder druk te staan;
- De Raad heeft kennis genomen van het solvabiliteitsoordeel verslagjaar 2013 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- De Raad toetst de voortgang en behaalde resultaten aan de hand van de tussentijdse rapportages en voortgang van de projecten;
- De Raad heeft kennis genomen en staat positief tegenover de afhandeling met PréWonen en de gemeenten van de afroomregeling voor de koopwoningen Broekpolder;
- In het integrale beleid van financiën, kwaliteit en de maatschappelijke taak zijn daarom keuzen gemaakt door WOONopMAAT. De Raad heeft kennis genomen van de overwegingen om tot keuzen te komen en heeft ingestemd met het doorzetten van de meeste investeringen in de volkshuisvesting, maar ook met het bevriezen van een aantal plannen;
- De Raad is met voortgangsrapportages op de hoogte gehouden van de taakoverdracht van het bezit van Rochdale aan WOONopMAAT, welke overdracht op 9 augustus 2013 heeft plaatsgevonden;
- De Governancecode Woningcorporaties is met de Bestuurder besproken. Er zijn geen meldingen geweest met betrekking tot vermoedens van of schendingen van integriteit;
- De Raad volgt nauwgezet de stand van zaken m.b.t. de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (de nieuwe Woningwet);
- De Wet Normering Topinkomens en het overgangsrecht zijn besproken in de Raad. De consequenties zijn besproken en hebben waar nodig geleid tot aanpassingen (herbenoemingen). De arbeidsvoorwaarden directeur-bestuurder en de arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder vallen onder het overgangsrecht. De arbeidsvoorwaarden zijn onderwerp van gesprek geweest na de positieve beoordeling van de directeur-bestuurder en conform de bestaande afspraken aangepast;
- De Raad heeft zich uitgebreid geïnformeerd door middel van informatie en verslagen van de vergaderingen van de financiële commissie, het managementteam, het Huurdersplatform en de nieuwsbrief en publicaties van de VTW;
- De Raad is door de adjunct directeur Interne Bedrijfsvoering geïnformeerd over het treasurybeleid (met onder meer de rentevervalkalender);
- De Raad is door de directeur-bestuurder betrokken bij de herijking van het strategisch beleid;

- De adjunct directeur Interne Bedrijfsvoering heeft in de Raad een presentatie gegeven over de wijze waarop de corporatie integraal risicomanagement vormgeeft;
- De Raad heeft kennis genomen van de informatie en verslagen van de deelnemingen;
- De begroting en het activiteitenplan 2014 zijn in de Raad besproken.

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 2013 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 vanaf 1 maart 2013 uit vier 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 2013 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 2012 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 2013 is opgenomen in een aparte paragraaf.

De arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder die per 1 maart 2012 werd verlengd loopt tot en 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 2013 drie maal vergaderd, waarvan één keer over het jaarverslag in aanwezigheid van de extern accountant.

In een aparte vergadering met de extern accountant werd de evaluatie van het functioneren van de extern accountant over het boekjaar 2012 en het auditplan 2013 op basis van wederzijdse bevindingen besproken, waarbij werd vastgesteld dat deze met elkaar overkwamen.

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 2012, managementletter voor 2013;
- Activiteitenplan 2014, waaronder investerings- en liquiditeitsbegroting;
- Financiële continuïteit (meerjarenbegroting), waaronder de raming van de invloed van de verhuurdersheffing en saneringssteun;
- Gewenst minimum weerstandsvermogen;
- Automatisering en beveiliging;
- Rentevervalkalender;
- Het al dan niet gebruiken van rentederivaten voor het afdekken van renterisico.

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

Remuneratiecommissie/selectiecommissie

In het verslagjaar heeft de remuneratiecommissie functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder gevoerd, 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.

De selectiecommissie had in 2012 reeds bijgedragen aan het herijken van de profielen van de RvC-leden, omdat op redelijk korte termijn nieuwe leden van de Raad zouden moeten worden aangetrokken was het van belang dat de profielen helder en toepasbaar zouden zijn. In het verslag over het jaar 2012 is het aantreden van drie nieuwe leden opgenomen, waaronder de heer J. Kroon die per 1 januari 2013 de voorzittershamer ging hanteren.

Om gezondheidsredenen heeft de heer Kroon op 1 maart 2013 zijn functie neergelegd. De remuneratie/selectiecommissie is vervolgens gestart met de werving en selectie van een nieuwe commissaris. Dit heeft niet geleid tot de aanstelling van een vijfde commissaris. De vicevoorzitter heeft vanaf 1 maart 2013 de voorzittersrol op zich genomen.

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 verschillende malen gesproken over de op 5 december 2012 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.

Wet Normering Topinkomens

Enkele leden van de Raad van Commissarissen, alsook de directeur-bestuurder hebben hun medewerking verleend en zijn als eisers opgetreden in een tegen de Staat gevoerde dagvaardingsprocedure waarin de eis werd neergelegd, dat de door de staat gehanteerde "staffel" bij het normeren van de inkomens, zou worden afgeschaft. De rechtbank Den Haag heeft in zijn vonnis van oktober 2013 deze eis ingewilligd.

Vanzelfsprekend wordt binnen WOONopMAAT de Wet Normering Topinkomens gevolgd. Deze wet koppelt de beloning van Bestuurders en Commissarissen aan de omvang van een corporatie. Op de wet is een overgangsregeling van toepassing.

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 (SBBW). Hierbij is sprake van een variabel inkomensbestanddeel van maximaal 10% over het vaste salaris.

In 2013 bedroeg het vaste jaarsalaris € 127.663 exclusief 8% vakantietoeslag van € 10.213. De variabele component bedroeg 7,5% over het vaste salaris van 2012 (€ 125.160) € 9.387. Deze 7,5% is uitgekeerd op grond van geleverde prestaties in het verslagjaar 2012.

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 € 32.216.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

In 2013 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 2013 is dan ook geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstrengeling.

Honorering Raad van Commissarissen

Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens van toepassing en is de honoreringscode commissarissen bij WOONopMAAT van toepassing. De honorering van de Raad van Commissarissen was in het verslagjaar als volgt:

- De voorzitter tot 1 maart 2013 € 7.875;
- De voorzitter vanaf 1 maart 2013 € 11.160;
- De vicevoorzitter tot 1 maart 2013 € 10.400;
- De per 1 maart 2013 fungerende vicevoorzitter € 9.500;
- Twee voor 5 december 2012 benoemde Raadsleden € 9.500.

De Hay group, gevestigd te Zeist, heeft op 23 september 2010 het honoreringsadvies uitgebracht. Dit advies is integraal overgenomen door de Raad en is gezien het overgangsrecht nog van toepassing op twee leden die zijn aangesteld voor 5 december 2012.

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 16 juli 2013 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, hetgeen tot een continuïteitsoordeel A1 leidt. De corporatie voldoet hiermee aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd. Bovendien heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting in een schriftelijke verklaring een positief solvabiliteitsoordeel afgegeven voor de corporatie. Het ministerie van BZK heeft het continuïteitsoordeel 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 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 2013. Dit oordeel leidt tot de hieronder opgenomen verklaring over de jaarrekening.

Tenslotte

De Raad van Commissarissen heeft waardering voor het vele werk dat door de directeur-bestuurder en de organisatie is verricht. Gedacht wordt daarbij aan de uitstekende zorg en aandacht die er wordt gegeven aan de (financiële) continuïteit van WOONopMAAT, aan de zorgvuldige afwegingen die er plaatsvinden met betrekking tot huurverhoging, aan de goede en open contacten met de belanghouders, aan de voorbereiding en realisering van de bouwprojecten en aan de kwaliteit die bij al deze taken wordt geleverd.

Wij danken de directeur-bestuurder en alle medewerkers van WOONopMAAT voor hun grote inzet en vertrouwen erop, dat ook in het jaar 2014 hun inzet met dezelfde waardering zal worden beloond.

b. Verklaring Raad van Commissarissen

In de vergadering van 13 juni 2014 heeft de Raad van Commissarissen van de Stichting WOONopMAAT kennis genomen van de jaarrekening, zoals opgenomen in hoofdstuk 8, alsook van het jaarverslag over het verslagjaar 2013 en deze goedgekeurd, nadat, conform het gestelde in de statuten van WOONopMAAT in artikel 10 lid 1 sub a, deze jaarrekening en jaarverslag van WOONopMAAT over 2013 door het Bestuur was vastgesteld.

Heemskerk, 13 juni 2014

I.M.C. Verweel-Stokman,
Voorzitter

F. Wehrmeijer,
Vicevoorzitter

E.W.M. Aalsma,
Commissaris

N. Boudrie-Poll,
Commissaris

Bijlage: Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2013

Naam	J. Kroon
Leeftijd	65
Functie	Voorzitter, lid Remuneratiecommissie tot 31 maart 2013
Deskundigheidsgebied	Openbaar Bestuur
Beroep	-
Naam	Mr. I.M.C. Verweel-Stokman
Leeftijd	68
Functie	Vicevoorzitter tot 28 februari 2013, voorzitter vanaf 1 maart 2013, 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 te Alkmaar
Naam	Mr. Ing. E.W.M. Aalsma
Leeftijd	52
Functie	Lid Raad van Commissarissen, lid Auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed en projectontwikkeling
Beroep	Advocaat
Nevenfuncties	- Lid Raad van Commissarissen van bij Wormer Wonen - Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Habeko Wonen
Naam	Drs. F.J. Wehrmeijer RA
Leeftijd	66
Functie	Lid Raad van Commissarissen, voorzitter Auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Financiën, bedrijfsvoering
Beroep	Geen
Nevenfuncties	- Voorzitter Belangenvereniging Pensioengerechtigden De Nederlandsche Bank N.V. - Lid van de Raad van Commissarissen van de Stichting Jutphaas Wonen te Nieuwegein
Naam	Drs. N. Boudrie-Poll
Leeftijd	47
Functie	Lid Raad van Commissarissen, lid Auditcommissie en Remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM, organisatie en bedrijfsvoering, integriteit
Beroep	Coach, veranderkundige en vertrouwenspersoon integriteit en omgangsvormen
Nevenfuncties	-

De Governancecode Woningcorporaties volgend, is het volgende (gewijzigde) rooster van aftreden opgesteld:

Naam Commissaris	Benoemd per	Herbenoeming	Aftredend per
De heer J. Kroon	1 januari 2013		31 maart 2013
Mevrouw mr. I.M.C. Verweel-Stokman (Ida) voorzitter	1 januari 2009	1 januari 2013	31 december 2016
Mevrouw drs. N. Boudrie-Poll (Nathalie)	1 juli 2012		30 juni 2016*
Mevrouw mr. ing. E.W.M Aalsma (Lisanne)	1 januari 2012		31 december 2015*
De heer drs. F.J. Wehrmeijer RA (Fred)	1 januari 2010	1 januari 2014	31 december 2013*

*: herbenoembaar

Bijlage: Governancecode Woningcorporaties 2011

Per 1 juli 2011 is de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties van kracht. Wat betekent dat voor de manier van werken van de Raad van Commissarissen van WOONopMAAT?

De belangrijkste veranderingen zijn de volgende:

- De herziene code besteedt meer aandacht aan risicobeheersing en toezicht op verbindingen (zoals bijvoorbeeld dochterondernemingen);
- De bepalingen over onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen zijn aangepast. In de herziene code luidt de norm dat de raad in beginsel volledig (niet langer: in meerderheid) onafhankelijk is;
- Hoofdstuk V over het overleg met belanghebbenden is ingrijpend aangepast.

WOONopMAAT voldoet aan alle bovengenoemde criteria.

3. Missie, opgave en strategie

Algemeen

Iedereen heeft een dak boven zijn hoofd nodig. Het liefst betaalbaar, van goede kwaliteit, in een prettige 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 de woonkeuze van 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 gezinnen staan vaak lang op de wachtlijst voor een dergelijke woning.

Missie WOONopMAAT 2009

WOONopMAAT biedt woonkeuze voor iedereen, maar steunt daarbij vooral hen die om financiële, maatschappelijke of lichamelijke redenen minder makkelijk in de eigen woningbehoefte kunnen voorzien.

De vier belangrijkste doelstellingen van WOONopMAAT zijn:

1. Voor iedereen zoveel mogelijk keuze;
2. Weten wat er speelt in de wijken;
3. Betaalbaar en vertrouwd;
4. Zorg voor prettig wonen in gevarieerde wijken.

Invulling missie WOONopMAAT

Hieronder vindt u een samenvatting van de manier waarop WOONopMAAT invulling geeft aan haar missie.

Beleidsonderwerp	Uitgangspunt voor WOONopMAAT
Waar WOONopMAAT voor staat	WOONopMAAT vindt het belangrijk dat iedereen zijn eigen invulling aan het wonen kan geven.
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.
WOONopMAAT en de overheid	WOONopMAAT voert haar eigen consistente beleid, volgt politieke ontwikkelingen op de voet en werkt vooral nauw samen met de gemeenten.
WOONopMAAT en de woningmarkt	WOONopMAAT bouwt (zorg)appartementen nabij voorzieningen. Rekening houdend met de vraag in de IJmond bouwen wij vooral eengezinswoningen.
Voor iedereen zoveel mogelijk keuze	Keuzevrijheid staat bij WOONopMAAT voorop, ook voor mensen met een smallere beurs. Het grootste deel van onze woningen zijn bereikbaar voor mensen met een inkomen tot € 40.000. Bij nieuwbouw en renovaties is er volop ruimte voor de woonwensen van bewoners. Soms wordt de keuzevrijheid beperkt omdat de huurprijs wel bij het inkomen moet passen (toewijzingsregulering) en omdat goedkopere eengezinswoningen schaars zijn.
Weten wat er speelt in de wijken	WOONopMAAT werkt intensief samen met bewoners, gemeenten en andere maatschappelijke instellingen om de leefbaarheid op peil te houden en te bevorderen.

Beleidsonderwerp	Uitgangspunt voor WOONopMAAT
Betaalbaar en vertrouwd	De balans tussen prijs en kwaliteit vormt de basis voor het huurbeleid van WOONopMAAT. Huurverhogingen worden zoveel mogelijk beperkt. 92% Van onze huurwoningen heeft een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.
Zorg voor prettig wonen in gevarieerde wijken	WOONopMAAT maakt zich sterk voor een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod, een leefbare woonomgeving en goede voorzieningen als basis voor het prettig samenleven in een wijk. De volgorde bepaalt hierbij ook de prioriteit.
De organisatie	WOONopMAAT richt zich op één woningmarktgebied in de IJmond, van het Noordzeekanaal tot en met Uitgeest. De organisatie is efficiënt en kent platte structuur met de bevoegdheden en verantwoordelijkheden op alle niveaus. Eens in de vier jaren laat WOONopMAAT een onpartijdig oordeel over haar maatschappelijke prestaties uitspreken.
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.
Financiële kaders en continuïteit	WOONopMAAT voert een voorzichtig financieel beleid. Bij alle financiële beslissingen worden de kosten zorgvuldig afgewogen tegen de meerwaarde hiervan voor onze huurders. De reguliere exploitatie moet minimaal kostendekkend zijn. Uitgaven voor onderhoud en financiering worden genormeerd en investeringen en verkoopopbrengsten direct aan elkaar gekoppeld.
Duurzaam wonen en bouwen	WOONopMAAT kiest voor maatregelen waar het milieu écht bij gebaat is en met een goede balans tussen kosten en opbrengsten.
Communicatie	WOONopMAAT informeert zijn klanten via brochures, videofilms en nieuwsbrieven. WOONopMAAT streeft naar intensivering van klantencontacten en actieve deelname in buurtbeheer.

90%-regel

Voor woningcorporaties is vanuit een Europese beschikking bepaald dat 90% van de sociale huurwoningen (nettohuur maximaal € 681 per maand) moet worden toegewezen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen van maximaal € 34.229 (de 90%-regel). Vanuit het oogpunt van de 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 het belang van de leefbaarheid in onze wijken. 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. Deze regel schuurt daarom met onze doelstellingen. Daarnaast is deze regeldwang niet effectief omdat het inkomen alleen wordt getoetst bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. WOONopMAAT is echter ook verplicht om de wet na te leven. Dat betekent dat we sociale huurwoningen toewijzen aan huurders met een inkomen tot € 40.000 en alleen bijsturen als de 90%-regel in het geding komt.

Rochdale

In Beverwijk heeft WOONopMAAT ongeveer 40% van de sociale huurwoningen in haar bezit en in Heemskerk nagenoeg 100%. Dat is inclusief het bezit van woningstichting Rochdale dat door WOONopMAAT al ruim 10 jaar wordt beheerd. In 2013 heeft woningstichting Rochdale haar gehele woningbezit in de IJmond overgedragen aan WOONopMAAT. Hierdoor zijn we beter in staat om onze missie te volbrengen. We doen nu niet alleen het beheer, maar kunnen voortaan zelf bepalen hoe we de kwaliteit van deze woningen op peil houden. Door deze overdracht is het bezit van WOONopMAAT nog gevarieerder geworden en bestaat het uit grondgebonden woningen en appartementen, met bouwjaren tussen 1906 en 2013 en in diverse prijsklassen.

Vooruitblik 2014

In 2014 is er veel aandacht voor het strategisch beleid en de keuzes die WOONopMAAT daarin maakt. Naast het actualiseren van het Strategisch Beleidsplan wordt in 2014 ook een nieuw woningmarktonderzoek gehouden dat mede als basis dient voor de nieuwe Woonvisie voor de gemeente Heemskerk en Beverwijk. Het initiatief hiervoor ligt bij de gemeente Heemskerk en Beverwijk, maar de corporaties zijn er nauw bij betrokken.

4. Organisatie

a. Jaarverslag Ondernemingsraad

Algemeen

In 2013 was de Ondernemingsraad volledig bezet. De huidige samenstelling van de Ondernemingsraad is als volgt:

Naam	Functie	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. In 2013 zijn er vijf overlegvergaderingen geweest. De vergaderdata van dit overleg waren: 19 maart, 18 juni, 22 oktober, 19 november en 12 december. Dit jaar was er geen overleg met de RvC. Wel is op de vergadering van 19 november mevrouw Boudrie-Poll (van de RvC) aangeschoven. Voorafgaand aan ieder overleg met de directie kwam de OR bijeen om de aangeleverde stukken en documenten door te nemen en te bespreken.

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.

GEZONDopMAAT

Acht collega's zijn op 1 oktober 2013 begonnen met Race against the pounds (de strijd voor een "strak lijf"). Aan het eind van 2013 zijn de tussentijdse resultaten goed. Zij hebben al een vetpercentage van 8,3% per persoon verloren. De OR wenst deze deelnemers veel succes in hun strijd. De jaarlijkse "sportdag" heeft weer in juni plaatsgevonden. De basketbalpaal, in het kader van "meer bewegen", is begin 2013 geplaatst op het binnenplein. Hier wordt gretig gebruik van gemaakt door het personeel.

Vaststelling verplichte vrije dag(en) in 2014

In overleg (het personeel heeft een enquête ingevuld) is besloten om 30 mei 2014 als verplichte vrije dag aan te wijzen. WOONopMAAT zal dan gesloten zijn.

Insourcing verhuur

Op 19 september 2013 ontving de OR van de Directie een memo inzake Advies- en instemmingrecht om de verhuurwerkzaamheden weer door eigen medewerkers uit te laten voeren in plaats van het uit te besteden aan Brantjes Makelaars. Het contract met Brantjes liep af op 31 december 2013. Er zijn verschillende gesprekken gevoerd met Brantjes over het verlengen van het contract, maar hierover werd geen overeenstemming bereikt. WOONopMAAT heeft zich toen gebogen over de consequenties en kwam tot de conclusie om de verhuurwerkzaamheden weer zelf te doen. De Directie wilde voor 27 september 2013 het advies van de OR hebben. De medewerkers van Brantjes zouden namelijk op 28 september 2013 te horen krijgen dat het contract met WOONopMAAT niet verlengd zou worden. Doordat de onderhandelingen in een laat stadium werden afgebroken bleef er voor de OR weinig tijd over voor het advies- en instemmingsrecht. Op 23 september 2013 stuurde de OR een memo met het verzoek om aanvullende informatie om tot een oordeel te komen. Op 26 september 2013 heeft de OR een positief advies uitgebracht inzake het

insourcen van de verhuurwerkzaamheden (adviesrecht). De directie heeft de OR gevraagd om instemming inzake het eenmalig aanpassen van het aanstellingsbeleid. Nadat de OR de opgevraagde stukken had gekregen, stuurde de OR op 10 oktober 2013 een memo dat het ook akkoord gaat met het instemmingsrecht zoals deze in de memo van 20 september 2013 van de Directie was verwoord. Dit onder de voorwaarde dat het niet ten koste van de klant en de organisatie mag gaan.

Ook is het contract met Voormeer Administratieve Diensten per 31 december 2013 opgezegd. Zij verzorgde de verhuur van de zorg gebonden woningen. Deze werkzaamheden worden vanaf 1 januari 2014 door WOONopMAAT zelf uitgevoerd.

De aanstelling van het hoofd Bedrijfsbureau voor onbepaalde tijd had de leden van de OR verbaasd. De functie was ooit als tijdelijke functie voorgelegd. Aad Leek gaf aan dat de functie wel langs de OR had moeten, dit was niet gebeurd.

Reglement OR

Het Reglement van de OR is vernieuwd en daar waar nodig aangepast.

Begroting 2014 Ondernemingsraad

De begroting voor het jaar 2014 is op € 5.000 vastgesteld. Verder heeft de OR het recht om ondersteuning aan te vragen in bepaalde zaken. Dit recht wordt niet ingeperkt met een begroot bedrag.

Toelichting op het financieel beleid van de OR in 2013

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

Omschrijving	Kosten
Abonnementen op vakblad OR	€ 678
Cursus OR leden	€ 690
Representatie kosten	€ 246
Totaal	€ 1.614

Scholing Ondernemingsraad

Karin de Wit heeft de cursussen Nieuw in de OR en Effectief onderhandelen op 11 juni 2013 en 3 oktober 2013 gevolgd bij De Kromme Rijn.

Collectiviteit voordeel voor Personeel

De OR is er in geslaagd om voor medewerkers een collectiviteitsvoordeel inzake CV-onderhoud af te sluiten met Feenstra. Het onderhoudscontract kost € 66,33 excl. BTW (circa € 74 incl. BTW), dit betreft een all-in contract; materialen/onderdelen en arbeidsloon zijn hierbij inbegrepen. Naast het onderhoudscontract voor de ketel, hebben wij ook met Feenstra onderhandeld dat werknemers met een onderhoudscontract tegen gunstige voorwaarden de ketel kunnen laten vervangen op het adres van het contract. Dit geldt ook voor collega's die nog geen onderhoudscontract hebben maar na vervanging van de ketel wel starten met een contract.

Vooruitblik op 2014

In 2014 zijn er verkiezingen voor de OR. De leden John van Balen en Pattry Blok zijn komend jaar aftredend.

Namens de Ondernemingsraad,

Anja van Linden,
Voorzitter

John van Balen,
Secretaris

b. Jaarverslag Geschillenadviescommissie

Algemeen

In 2013 was de Geschillencommissie volledig bezet. De commissie bestond in 2013 uit:

Naam	Functie
Mr. A.J.T. Karskens	Voorzitter, onafhankelijk
Mevrouw G.C.S. Duin-Goedhart	Secretaris
Mevrouw E. Verhage	Lid, voorgedragen door en lid van het Huurdersplatform
De heer A.M. Kramer	Lid, voorgedragen door WOONopMAAT

De bevoegdheden en werkwijze van de Geschillenadviescommissie zijn vastgelegd in het Klachtenreglement dat door het Bestuur van WOONopMAAT en het Huurdersplatform op 6 mei 2002 is vastgesteld.

Klachten

De Geschillenadviescommissie heeft in 2013 vier klachten behandeld:

1. Een klacht betrof de hoogte van de verschuldigde huurprijs en de vaststelling van de verschuldigde servicekosten. De commissie heeft het standpunt ingenomen dat de vaststelling van de huurprijs en die van de hoogte van de servicekosten geen gedraging zijn van de verhuurder, waarover een klacht kan worden ingediend. Het gaat hier immers om toepassing van wettelijke voorschriften waaraan de verhuurder is gebonden. Mocht de huurder van mening zijn dat de toepassing onjuist heeft plaatsgevonden dan is het aan de rechter daarover een oordeel te geven. De wet biedt daartoe voldoende mogelijkheden. De commissie verwijst op dit punt naar haar uitspraak van 13 december 2011, waarin de grenzen zijn bepaald waarbinnen de klachtprocedure kan worden gevolgd (zie Jaarverslag 2011).
2. Een andere klacht betrof de overlast die een huurder ondervond van zijn burens. De commissie heeft zich op het standpunt gesteld dat de klachtprocedure er niet toe kan dienen dit probleem op te lossen. Het gaat in een klachtprocedure immers om een gedraging van de verhuurder. De verhuurder was, naar de commissie bleek, niets te verwijten.
3. Een derde klacht ging over waterschade die een huurder stelde geleden te hebben. Zijn klacht betrof het feit dat verhuurder hem niet voldoende en op adequate wijze tegemoet was gekomen in het verhelpen van de lekkages en het vergoeden van de schade. De commissie heeft de zaak uitvoerig op een zitting behandeld en de standpunten van partijen over en weer gehoord en beoordeeld. Dit stelde de commissie in staat met suggesties te komen aan partijen om te proberen in onderling overleg hun geschil op te lossen. Partijen hebben dit voorstel aanvaard en zijn vervolgens, na de zitting tot een vergelijk gekomen. De klacht is daarop ingetrokken.
4. Een vierde klacht is nog in behandeling.

Namens de Geschillenadviescommissie,

mr. A.J.T. Karskens,
Voorzitter

c. Sociaal Jaarverslag

Algemeen

In het Activiteitenplan voor 2013 is de verdieping van de functioneringsgesprekken opgenomen. Daarin is voortuitgang geboekt.

Voortdurend wordt ten aanzien van de personeelskosten gezocht naar mogelijkheden van besparing op de bijkomende kosten. In 2013 is een aanzienlijke besparing gerealiseerd op kosten van dienstverlening door een arbodienst.

Zoeken we nieuwe collega's?

De functie van hoofd Dagelijks- en Wijkbeheer is in 2013 definitief vervuld door interne doorstroming van het hoofd Projectontwikkeling. Eén van onze telefonistes/receptionistes is één dag per week minder gaan werken. Hiervoor hebben wij per juni 2013 een nieuwe telefoniste/receptioniste aangenomen.

Onze bestuurssecretaris is wegens gezondheidsredenen niet meer in staat om zijn werkzaamheden uit te voeren. In goed overleg is besloten in januari 2014 afscheid van elkaar te nemen. In het derde kwartaal van 2013 zijn wij begonnen met het werven van een nieuwe bestuurssecretaris. Deze is halverwege november begonnen.

Besloten is om de bemiddelingstaken van KOOPenHUUR per 1 april 2014 weer bij WOONopMAAT onder te brengen. Dit levert drie extra fte's op voor de functie van medewerker Verhuur, waartegenover de kosten van KOOPenHUUR worden bespaard. In het vierde kwartaal van 2013 is de vacature intern uitgezet. Eén van onze telefonistes/receptionistes is doorgestroomd naar deze functie. Zij zal per 1 april 2014 gaan beginnen. Vervolgens hebben wij de vacature uitgezet bij KOOPenHUUR en twee medewerkers hiervan gaan per 1 april 2014 beginnen. Door de interne verschuiving en de extra werkzaamheden door de bemiddelingstaken hebben wij per 1 april 2014 een vacature voor 28 uur per week voor de functie van telefoniste/receptioniste. In december 2013 is gestart met de werving hiervan.

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 2013 hebben wij een stagiaire vanuit het Kennemer College gehad die vanuit zijn opleiding administratie in april 2013 en in oktober 2013 tien dagen stage liep op de afdeling VvE-Beheer. Daarnaast loopt er vanaf november 2013 een stagiaire vanuit het Nova College, MBO 2, stage op de afdeling Financieel Informatie en Middelenbeheer. Deze stage eindigt in maart 2014. Ook hebben wij een stagiair op onze afdeling Vastgoed die de opleiding MBO Middenkaderfunctionaris Bouwkunde volgt op het ROC Horizon College. Hij is begonnen in november 2013 en de stage loopt tot eind januari 2014.

Dit jaar heeft WOONopMAAT voor het eerst een werkervaringsplaats opengesteld op de afdeling Financieel Informatie en Middelenbeheer voor een cliënt van Heliomare. Hij is van 1 mei 2013 tot 1 augustus 2013 drie dagen van 4 uur werkzaam geweest. Door deze werkervaringsplek heeft de cliënt kunnen ontdekken waar zijn belastbaarheid ligt.

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!

Naast individuele cursussen zijn er in 2013 ook groepsgewijze cursussen gevolgd. Er is een cursus "Omgaan met agressie" gevolgd door de medewerkers van de afdeling Zakelijke Woondiensten. Aan alle medewerkers van de afdeling Woondiensten is de workshop "Onderscheidende klantbeleving" gegeven. Daarnaast hebben alle leidinggevendenden een opfriscursus "Functioneringsgesprekken" gevolgd.

Loopbaanontwikkelbudget

Het loopbaanontwikkelbudget 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. De afgelopen vier jaren hebben negen collega's (16%) gebruik gemaakt van dit budget. De opleiding varieert van een meerdaagse NLP training tot vierjarige HBO opleidingen.

Een medewerker die in de loop van het kalenderjaar 55 jaar wordt, heeft de mogelijkheid om uit zijn loopbaanontwikkelbudget extra roostervrije uren te kopen. De afgelopen jaren hebben vijftien van de 21 (71%) medewerkers in die leeftijdscategorie hiervan gebruik gemaakt.

Functioneringsgesprekken

Bij WOONopMAAT wordt één keer per jaar (aan het einde van het jaar) een functioneringsgesprek gehouden. In het najaar van 2012 heeft een werkgroep Functioneringsgesprekken, bestaande uit medewerkers van alle afdelingen, een nieuw formulier "Functioneringsgesprekken" ontwikkeld. Het idee achter het nieuwe formulier is om de kwaliteit en de diepgang van de functioneringsgesprekken te verbeteren. In 2013 heeft de afdeling Personeelszaken een terugkoppeling aan de werkgroep gegeven. Daarnaast kregen de medewerkers de mogelijkheid om een evaluatieformulier in te vullen. Ook hiervan heeft de afdeling Personeelszaken een terugkoppeling gegeven.

De uitkomsten van de evaluatie over het nieuwe formulier Functioneringsgesprekken zijn positief. Bijna alle medewerkers vinden het formulier prettig werken. Hier en daar zijn er opmerkingen gemaakt over niet doorlopende nummering en het gebruiksvriendelijk maken van het sjabloon. Dit is intussen aangepast.

Het algemene oordeel over de kwaliteit van de gesprekken op basis van de verslagen is goed te noemen. De kwaliteit is sterk verbeterd. Het is natuurlijk een illusie om te verwachten dat iedereen in één keer een volledige omslag maakt. Wat opviel is dat vooral de vragen naar de intrinsieke motivatie en de persoonlijke ontwikkeling meer naar boven mogen komen. Afgesproken is om alle leidinggevende een opfriscursus "Functioneringsgesprekken" te geven waarbij de persoonlijke ontwikkeling van de medewerker duidelijk aan bod komt. Deze opfriscursus is in november van 2013 door elke leidinggevende gevolgd.

De werkgroep zal stappen blijven zetten om de inhoud en diepgang van de functioneringsgesprekken te verbeteren.

Met hoeveel zijn wij?

WOONopMAAT startte het jaar 2013 met 76 medewerkers met een formatie van 65 fte. Het jaar werd afgesloten met 76 medewerkers met een formatie van 63,6 fte. Van de medewerkers zijn er 39 man en 37 vrouw. Van de vrouwelijke medewerkers heeft 84% een parttime dienstverband, tegenover slechts 8% van de mannelijke medewerkers.

Per 1 januari 2013 zijn twee medewerkers met Flexpensioen gegaan. Eén van de twee functies is voor minder uren ingevuld. Daarnaast zijn er drie collega's in 2013 minder uren gaan werken. Onder het kopje "Zoeken we nieuwe collega's?" kunt u zien welke vacatures zij vervuld.

Zijn wij vaak ziek?

Het ziekteverzuimcijfer is in 2013 gedaald van 4,12% naar 3,76%. Het aandeel langdurig verzuim is gedaald van 3,03% naar 2,31%. Het kortdurend verzuim is echter gestegen van 1,09% naar 1,45%. Dit heeft voor een groot deel te maken met de griepgolf die in het eerste kwartaal van 2013 in Nederland heerste.

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.

In 2013 zijn wij ondergebracht bij een nieuw onderdeel van de Arbo Unie, MKBasics. MKBasics is verantwoordelijk voor bedrijven van 100 medewerkers of minder. Door de veranderende contractvorm hebben wij opnieuw scherp kunnen kijken naar de diensten die wij van hun afnemen. Dit heeft geleid tot een kostenbesparing van 40%.

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 nieuwe wet- en regelgeving omtrent de toewijzing van woningen en het onderbrengen van het dagelijks onderhoud aan Huipen Dos B.V. Ook is het Activiteitenplan gepresenteerd. In juni had de personeelsbijeenkomst het thema SPORTopMAAT. Op het terrein van sportvereniging De Kennemers konden de medewerkers hun sportiviteit testen. De kerstbijeenkomst stond in het teken van samen muziek maken. Vier verschillende groepen gaven voor de start van het kerstdiner een uitvoering.

Kennen wij de wet als het over werken gaat?

Het in 2008 vastgestelde Arbobeleid van WOONopMAAT geeft in 2013 geen aanleidingen tot aanpassing van het beleid. Wel is afgesproken om in 2014 het vastgestelde arbobeleid te actualiseren.

Wie was er boos op ons?

In 2013 is één incident van agressie gemeld. Hiervoor is aangifte gedaan. Er zijn wel enkele incidenten van normoverschrijdend gedrag geweest, maar met beperkte impact op de medewerkers. Geen van de voorvallen vereiste langdurige nazorg. Het eigen WOONopMAAT agressieprotocol voldoet en blijven we volgen.

WOONopMAAT heeft 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.

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. De training "Omgaan met agressie" is in 2013 gevolgd.

Zijn er gewonden gevallen?

In 2013 is geen incident gemeld.

Bedrijfshulpverlening staat altijd voor je klaar!

De bedrijfshulpverlening heeft in 2013 geen incidenten gekend. Onze bedrijfshulpverleners volgen de jaarlijkse herhalingsstraining. Deze is met goed gevolg afgelegd.

d. Interne activiteiten

In bijlage 8 van het Activiteitenplan 2013 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. Alle benoemde interne activiteiten zijn in 2013 gereed gemeld. De verschillende activiteiten worden hieronder kort samengevat.

Voor de uitgebreide beschrijving van de activiteiten verwijzen wij u naar het Activiteitenplan 2013. Het Activiteitenplan staat op onze website, www.WOONopMAAT.nl.

De interne activiteiten van 2013 waren gericht op:

- Het aangaan van een overeenkomst met een nieuwe leverancier voor het klachtenonderhoud inclusief het faciliteren van een callcenter;
- Het ontwikkelen van een aanpak om energiebewust woongedrag bij onze klanten te stimuleren;
- Het ontwikkelen van zowel een nieuwe website als een nieuw woningbeheersysteem.

Klachtenonderhoud

De nieuwe leverancier voor het klachtenonderhoud is Huipen Dos B.V. In hoofdstuk 6.c van dit jaarverslag is beschreven hoe de prestaties in 2013 zijn geweest.

Energiebewust woongedrag

In 2013 hebben we vooral gekeken naar het kunnen beïnvloeden van onze klanten. Conclusie is dat we via ons huis-aan-huisblad en via andere media onze klanten adviseren hoe om te gaan met het gebruik van gas, water en elektra in en om de woning.

Het ontwikkelen van een nieuwe website en woningbeheersysteem

In 2013 is een nieuw Informatiseringsplan opgesteld voor de periode 2013 tot en met 2016. Een van de acties voor de komende periode is het aanschaffen van een nieuw primair informatiesysteem. Deze keuze is vooral van belang voor ons woningbeheersysteem. We hebben ervoor gekozen om eerst een keuze te maken voor een nieuw primair informatiesysteem en daarna te gaan kijken naar een nieuwe website en woningbeheersysteem.

e. Huurders

Hoe heeft u inspraak op het woonbeleid van WOONopMAAT?

Via het Huurdersplatform kunnen huurders invloed uit oefenen op woonbeleid. Het Bestuur van het Huurdersplatform bestond op 1 januari 2013 uit acht personen. In de loop van 2013 is het Bestuur uitgebreid met één algemeen lid.

Eind 2013 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 Ruiters-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. van Voorthuizen, algemeen lid.

Waarover ging het in het Huurdersplatform?

WOONopMAAT voerde in het jaar 2013 vijfmaal overleg met het Huurdersplatform. Eén van deze overleggen had een thematisch karakter, zijnde de huurverhoging in 2013.

De belangrijkste onderwerpen tijdens de reguliere overleggen waren:

- Het huurbeleid en de huuraanpassing per 1 juli 2013;
- Het nieuwe contract Klachtenonderhoud;
- De Toezichtrapportages van WOONopMAAT over 2013;
- De regionale woonruimteverdeling;
- Het Jaarverslag 2012 en het Activiteitenplan 2014 van WOONopMAAT;
- voortgang van de diverse lopende projecten bij WOONopMAAT;
- samenwerking Huurdersplatform en WOONopMAAT;
- begroting Huurdersplatform 2013.

Het Huurdersplatform heeft tijdens haar jaarvergadering op 25 april 2013 het thema "Werkwijze van de burenbemiddeling" op de agenda gezet.

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 2013:

Woningtype	Aantal optiehouders	Aantal opties
Huurwoningen	3.873	8.738

In 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. Dankzij deze maatregel is het aantal optiehouders, ten opzichte van 31 december 2012, afgenomen met 15% en het aantal opties met 27%. De wachttijd is nog niet significant verminderd (zie tabel hieronder).

Op de internetsite 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.

U heeft haast!

Woningzoekenden die door persoonlijke omstandigheden sneller woonruimte nodig hebben, kunnen deelnemen aan "Direct te Huur". Via Direct te Huur hebben wij 61 woningen verhuurd in 2013. Dit is 9% van het totaal aantal verhuringen.

Woningaanbod via Direct te Huur			Gemiddeld aantal reacties		Gemiddelde leeftijd	
Totaal	Regulier	Senioren	Regulier	Senioren	Regulier	Senioren
61	56	5	112	8	33	62

De verhuizingen in beeld

In 2013 hebben wij 602 huurcontracten afgesloten (in 2012: 614).

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

De gemiddelde wachttijd (in maanden) voor huurders aan wie in 2013 een woning is toegewezen, staat in onderstaande tabel. De gemiddelde wachttijd is over het algemeen gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar.

Wachttijd in maanden		
Woningtype	2012	2013
Appartement met lift	21	20
Appartement zonder lift	19	18
Benedenwoning	18	21
Bovenwoning	21	22
Eengezinswoning	23	22
Maisonnette	19	8
Gemiddeld	20	19

Huurtoeslag

Per 1 december 2013 is de betaling van de huurtoeslag via de corporaties afgeschaft. Wij hebben per 31 december 2013 dus geen gegevens van het aantal huishoudens dat huurtoeslag ontvangt.

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 8,5 wordt dit onderdeel van de dienstverlening onverkort als goed beoordeeld.

'Effe' bellen, het callcenter

Voor het melden van onderhoudsverzoeken kunnen onze huurders contact opnemen met het 0900-nummer. Sinds 1 mei 2013 krijgen bellers de keuzemogelijkheid om gericht in contact te komen met de juiste onderhoudspartner en kunnen zij meestal direct een afspraak maken voor herstel. Er zijn vier keuzes beschikbaar.

- | | |
|---|---------|
| 1. Heeft u een liftstoring? | toets 1 |
| 2. Heeft u een CV-storing of geen warm water? | toets 2 |
| 3. Heeft u een rioolverstopping? | toets 3 |
| 4. Voor alle overige meldingen | toets 4 |

Door WOONopMAAT zijn voor de telefonische aanname van onderhoudsverzoeken een aantal prestatie-eisen opgesteld waaraan de betreffende onderhoudspartners dienen te voldoen. Op nog niet alle onderdelen werd daar door de betreffende partijen geheel aan voldaan. Waar nodig zijn acties in gang gezet om alsnog aan de gestelde eisen te voldoen.

En als er in het weekeinde iets defect raakt?

Alle vier onderhoudspartners zijn 24 uur, 7 dagen per week bereikbaar. Dus ook in het weekend wordt de klant geholpen. Voor calamiteiten, zoals brand hebben wij ook een team van eigen medewerkers, die om de beurt een week buiten werktijd oproepbaar zijn. Als er buiten kantoortijden een calamiteit plaatsvindt, 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.

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 2013 is de verkoopconstructie tegen 75% van de vrije marktwaarde gestopt. Vanaf 2013 richten wij ons alleen nog op verkoop tegen marktwaarde. Er is in 2013 nog vijf keer gebruik gemaakt van verkoop tegen de 75-procentregeling. Wij zien dat het succes van de 75-procentregeling voor WOONopMAAT is uitgewerkt. Naast het financieringsrisico - teruggekochte woningen staan in 2013 gemiddeld bijna 300 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. Bijna 800 woningen zijn door WOONopMAAT met deze regeling verkocht.

In 2012 is actief gestart met het verkleinen van het aantal woningen dat wordt verkocht tegen 75% van de vrije marktwaarde. Eén van de maatregelen daarbij is de resterende 25% aan de eigenaars aan te bieden. Zo kunnen zij het volledige eigendom verwerven. Hiervan maakten negen eigenaars in 2013 gebruik. Eind 2012 zijn 820 woningen met de 75-procentregeling verkocht. Eind 2013 zitten wij op 764 woningen.

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 Makelaars.

De verkoopvijver

In ons strategisch voorraadbeleid leggen 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. Per eind 2013 hebben in totaal 2.064 woningen een verkooplabel.

In 2013 zijn 23 woningen uit de bestaande bouw verkocht. In het Activiteitenplan van 2013 was in de begroting een aantal van 59 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 23 verkochte woningen bedraagt € 3,2 miljoen. Per 31 december 2013 zijn zestien koopwoningen direct voor onze klanten beschikbaar.

Vanaf eind jaren negentig worden er jaarlijks woningen verkocht. Tot en met 2013 zijn door WOONopMAAT in totaal 1.113 woningen verkocht. Dat is 54% 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% 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. Vanaf 2013 geldt dat alle woningen tegen marktwaarde worden verkocht.

Per 1 januari 2013 hadden wij 43 teruggekochte woningen in onze handelsvoorraad. In 2013 zijn in totaal 44 woningen door ons teruggekocht en hebben wij in totaal 57 woningen doorverkocht*. Per 31 december 2013 staan nog 30 teruggekochte woningen in onze voorraad. De gemiddelde verkooptijd van de doorverkochte woningen is 293 dagen.

Tot en met 31 december 2013 hebben wij 688 bestaande en 76 nieuwe woningen tegen de 75-procentregeling verkocht. Uitgaande van een mutatiegraad van 8% bij de koopwoningen, blijkt een geschat aantal van 60 terugkopen per jaar realistisch.

Door de verkoop tegen 75% van de marktwaarde, in plaats van tegen 100%, is de destijds gerealiseerde 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 op basis van de transporten van de woningen te kwantificeren op ongeveer € 30 miljoen.

Verkoop nieuwbouwwoningen

In 2013 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 2013 36 koopwoningen aan de woningvoorraad van de IJmond toegevoegd. Eind 2013 zijn er hiervan nog twaalf nieuwbouwwoningen te koop.

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 8,1 in 2013.

* Van deze 57 woningen zijn dertien woningen wegens marktomstandigheden voorlopig in de verhuur genomen.

g. Gemeenten

Algemeen

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

Prestatieafspraken

Hieronder staat de inspanning die WOONopMAAT in 2013 heeft geleverd om aan de prestatieafspraken met de gemeenten te voldoen.

Omschrijving gerealiseerde prestatieafspraken	Beverwijk	Heemskerk
- Een investering van ruim € 402.000 in participatie en leefbaarheid in Beverwijk en Heemskerk - Bijgedragen aan de leefbaarheid door middel van wijkbeheerders - De participatie vorm gegeven door middel van Wijkinformatiebijeenkomsten	X	X
36 Minder woningen verkocht dan begroot	X	X
- Meer dan de afgesproken "1,5 betaalbare woning" is beschikbaar voor de doelgroep huishoudens - Meer dan 90% van de woningen van WOONopMAAT is 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 - Energiebesparende maatregelen voeren we uit bij onderhoud - Dit leidt tot verbetering van de energie-indexen en vaak ook tot labelverbetering	X	X
In Beverwijk leverden we op: Wijkerbaan, fase 2: 76 vier-sterren huurappartementen en een woonzorgcentrum voor de ViVa! Zorggroep van 6.000 m² BVO met 64 zorgappartementen	X	
In Heemskerk leverden we op: Woonzorgboerderij "De Reigershoeve" van totaal zo'n 2.250 m² BVO maatschappelijk vastgoed, met 24 zorgappartementen en een beheerderswoning		X

h. Andere maatschappelijke organisaties

Algemeen

WOONopMAAT is zelf een organisatie met een belangrijke maatschappelijke doelstelling. Om die maatschappelijke taak efficiënt en effectief uit te voeren, werken we samen met verschillende maatschappelijke organisaties: de ViVa! Zorggroep, de Hartekampgroep, het SIG, stichting Jansheeren, stichting Reigershoeve en Bouwmensen Kennemerland.

Bijdrage WOONopMAAT aan maatschappelijke organisaties

Hieronder staat per organisatie aangegeven wat de bijdrage van WOONopMAAT in 2013 is geweest.

Maatschappelijke organisatie	Bijdrage WOONopMAAT
ViVa! Zorggroep	Wij verhuren diverse (woon)zorgcentra. In Heemskerk het Multi Functioneel Centrum (MFC) de Kerkweg en Westerheem. In Beverwijk het woonzorgcentrum ViVa! Elsanta, inclusief inrichting en een deel van de viersterren appartementen. Ook verhuren wij appartementen in Meerestein.
De Hartekampgroep	Wij verhuren een woonzorgcentrum, inclusief de inrichting, aan de Duinwijklaan te Beverwijk. In dit complex wonen mensen met een beperking.
Het SIG	Het complex aan de Alkmaarseweg in Beverwijk dat we samen met het SIG ontwikkelden, wordt door het SIG gebouwd. Het komt in 2014 gereed. In dit complex zullen mensen met een beperking worden gehuisvest. Het kantoor van het SIG komt ook hierin.
Stichting Jansheeren	We verhuren het zalencentrum in het Multi Functioneel Centrum (MFC) de Kerkweg te Heemskerk.
Stichting Reigershoeve	We verhuren de Woonzorgboerderij "De Reigershoeve" met 24 zorgappartementen voor dementerenden, dagopvang en een beheerderswoning in Heemskerk.
Bouwmensen Kennemerland	Hier gaat het om het bieden van stageplaatsen. De leerlingen van Bouwmensen Kennemerland kunnen hierdoor alle elementen van hun opleiding toepassen in de hedendaagse bouwpraktijk. Samen met collega corporaties, een aantal aannemers uit de regio en de betrokken gemeenten sloten wij in 2008 een convenant af dat loopt tot 2014. We hebben de verlenging van dit convenant voorbereid. Dat moet gaan lopen tot 2019. Op deze manier nemen wij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de toekomst. Concreet bood WOONopMAAT een aantal (bouw)stages aan in samenwerking met enkele aannemers. Een aantal leerlingen kregen de kans zich verder te bekwamen in de bouw. De (bouw)stages waren bij de realisatie van de woonzorgboerderij de Reigershoeve, het appartementencomplex aan het Haydnplein en bij één van onze onderhoudsaannemers. Verder hadden we binnen onze eigen organisatie in 2013 stageplaatsen voor drie studenten (zie hoofdstuk 4.c).

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'. De verbeterpunten vanuit het visitatierapport zijn ter hand genomen. In 2013 is de voortgang aan onze belanghebbenden, het Huurdersplatform, Raad van Commissarissen en dergelijke, gerapporteerd aan de hand van vier uitgebrachte Toezichtrapportages. Conform de Governancecode vindt de volgende visitatie eind 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 Rijksoverheid een Oordeelsbrief. In deze brief wordt een beoordeling afgegeven van de financiële positie van WOONopMAAT, de naleving van wetten en relevante regels en een aantal governance-aspecten binnen WOONopMAAT. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in zijn brief over het verslagjaar 2012 een oordeel gegeven over de mate waarin WOONopMAAT wetten en andere relevante regels heeft nageleefd, de rechtmatigheid, en over de financiële positie van onze organisatie. Het oordeel van het ministerie is, dat WOONopMAAT aan de "Staatssteunregeling" heeft voldaan. Voor een oordeel over de financiële positie van WOONopMAAT verwijst het ministerie in haar Oordeelsbrief naar de Toezichtbrief van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (zie hoofdstuk 7.a). Het ministerie had een vraag over de ontwikkeling van fase 1 van de Wijkerbaan. Wij hebben naar tevredenheid van het ministerie hierop beantwoord. De volledige Oordeelsbrief verslagjaar 2012 staat op onze website.

Managementletter; wat vindt de accountant van ons?

In oktober 2013 is door onze accountant, EY, een Managementletter uitgebracht over 2013. 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 controleregels rondom de verwerking van huurprijzen bij mutatie. De voortgang van de aandachtspunten wordt gevolgd in het Managementteam. De aandachtspunten worden door de accountant geclassificeerd met een hoge, gemiddelde of lage prioriteit. In deze Managementletter wordt tevens teruggekeken naar de bevindingen van 2012. Het merendeel van de bevindingen van 2012 is naar tevredenheid opgepakt.

En wat vinden wij van de accountant?

In 2013 is door de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen gekeken naar de kwaliteit van de accountant. Daarbij hebben beide partijen, zowel WOONopMAAT als EY, gekeken naar verbeterpunten. Over deze verbeterpunten zijn voor 2014 afspraken gemaakt.

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, WSW, EY	Externe toezichthouders, tevens klankbord bij verbetering van de organisatie
ViVa! Zorggroep, SIG, Odion, Hartekampgroep Stichting Reigershoeve, Meander	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. Het Klachtenreglement staat vermeld op onze website. 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 2013 vier klachten ontvangen (zie hoofdstuk 4.b).

Risico integraal managen?

We hebben in 2011 een kader neergezet voor het risicomanagement bij WOONopMAAT. Bestuurlijk is het format vastgesteld. In 2013 hebben we ons gericht op het aanpassen van een aantal procesbeschrijvingen en het opzetten van een In Control Statement, ICS, voor de primaire processen.

Informatie piramide

We onderscheiden in onze informatiestromen de volgende niveau's:

- De WOONopMAAT-meter;
- De Managementrapportage;
- 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 Controleplan onderscheidt vier beheergebieden:

1. Verhuur;
2. Voorraadbeheer;
3. Financieel beheer;
4. Intern beheer.

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

- De verbeterpunten worden beschreven;
- Het risico/waardeverlies in de bestaande situatie wordt benoemd;
- Verbetervoorstellen worden gedaan.

In 2013 is een audit uitgevoerd op het beheergebied Intern Beheer. Dat beheergebied heeft als specifieke aandachtsgebieden de klantencontacten, het beheer en de beheersing van de IT-omgeving en de beoordeling van de betrouwbaarheid van de maand- en kwartaalrapportages. Vastgesteld is dat op de meeste punten de feitelijke werkwijze overeenstemt met de in de procedurebeschrijvingen gestelde werkwijze. De enige punten ter verbeteringen betreffen een beperkt aantal autorisaties tot het doorvoeren van wijzigingen in het primaire informatiesysteem. De gewenste wijzigingen zijn doorgevoerd in de autorisatietabellen. Het Managementteam blijft via tussentijdse rapportages op de hoogte van de voortgang in de afwikkeling van de verbetervoorstellen.

Risicomanagement bij projecten; we gokken niet

Risicomanagement vinden we vooral bij projectontwikkeling heel belangrijk. Daarom beschreven we vorig jaar de risicobeheersing bij projecten. We kijken verder dan alleen maar naar de financiële risico's. Ook op organisatorisch, juridisch, milieutechnisch en programma technisch gebied brachten we een toetsingskader voor potentiële risico's in kaart. Tegelijkertijd hebben we nagedacht over de mogelijke maatregelen om deze risico's te elimineren of te beperken. Enkele instrumenten en maatregelen zijn:

- Locatieanalyse: we beoordelen vooraf een locatie op een aantal aspecten, onder andere de bestemming;
- Projectwaarderingsmodel: we waarderen het project op een aantal aspecten: beleid, markt, financiën, organisatie en juridisch;
- Programma van Eisen (PvE): is vooraf gespecificeerd op functioneel, technisch en administratief gebied. Hiermee is onze vraagspecificatie omschreven;
- Kredietwaardigheid: op basis van het advies van Bureau Graydon, een gespecialiseerd bedrijf dat de financiële positie van een contractpartij vooraf beoordeelt, weten we met wie we in zee gaan;
- Verzekering: om zeker te zijn dat de risico's tijdens de bouw goed zijn afgedekt, sluiten we zelf de CAR-verzekering af;
- Woningborg: mocht onverhoopt een bedrijf omvallen tijdens de realisatie, dan zijn de risico's voor het afbouwen gedekt. En ook de garanties na de realisatie zijn geborgd.

Nadat een bouwproject is gestart onderscheiden we de volgende risico's, die samen het projectrisico vormen:

- Verwervingsrisico;
- Ontwikkel- en aanbestedingsrisico;
- Bouwrisico.

Over deze risico's wordt op projectniveau gerapporteerd in onze Management- en Toezichtrapportages. Het projectrisico wordt berekend als de som van de afzonderlijke risico's en geeft dus het totale risico voor de projecten weer. Per 31 december 2013 is het projectrisico van WOONopMAAT gekwantificeerd op € 3,4 miljoen, bestaande uit het:

- Verwervingsrisico (per 31 december 2013 € 0,3 miljoen)
Als er sprake is van verwerving van grond, wordt onder deze noemer een verwervingsrisico opgenomen van 20% van de aanschafprijs;
- Ontwikkel- en aanbestedingsrisico (per 31 december 2013 € 1,4 miljoen)
Het risico dat naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie wordt afgewogen. Op grond van de uitkomst van de studie wordt besloten een project al dan niet uit te voeren. Kwantificeerbaar als de ontwikkelkosten;
- Bouwrisico (per 31 december 2013 € 1,7 miljoen)
Het risico op onvoorzien meerwerk, gekwantificeerd via een percentage van de bouwsom. Niet het risico dat de bouwer tijdens het werk failliet gaat. Dit wordt ondervangen door een bankgarantie on demand.

Waarom 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 80% 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. Alleen projecten met een minimale score van een 8 voor de locatieanalyse en het projectwaarderingsmodel voeren wij uit.

Grondposities WOONopMAAT; grond kopen met een doel

Per 1 januari 2013 had WOONopMAAT drie grondposities in het Heemskerks duingebied.

1. Aan de locatie Oosterweg 5 is zorgboerderij De Reigershoeve gebouwd en opgeleverd;
2. De locatie aan de kleine Houtweg is begin 2013 verkocht. De koopovereenkomst is al afgesloten in 2011, maar de overdracht kon pas plaatsvinden nadat de pachtovereenkomst zou zijn aflopen. Dit is op 1 oktober 2013 gebeurd;
3. De locatie Oosterweg 2A is in het vierde kwartaal van 2013 verkocht.

Per 31 december 2013 heeft WOONopMAAT geen grondposities meer in het Heemskerks duingebied. Er zijn geen andere grondverkoop geweest dan in het Heemskerks duingebied.

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 het starten van de ontwikkeling van onze grondpositie en in 2013 is op deze locatie dan ook niks gebeurd.

In 2013 hebben de volgende grondaankopen plaatsgevonden:

Locatie	Van	Datum	Bedrag
Westerweelstraat	Gemeente Heemskerk	25 november 2013	€ 324.000
Pieter Breughelstraat	Gemeente Heemskerk	25 november 2013	€ 395.000

In hoofdstuk 6.d kunt u terugvinden wat we hebben gedaan met deze grondaankopen.

WOONopMAAT en haar leveranciers; met wie doen we zaken?

Voor het leveren van diensten aan onze huurders en klanten schakelen we verschillende leveranciers in. Leveranciersmanagement is daarom belangrijk om de processen goed te laten verlopen en de kwaliteit te monitoren. De kwaliteit van hun dienstverlening beoordelen we dan ook periodiek volgens een vaste structuur. We bespreken de resultaten met hen en eventuele verbeteringsvoorstellen voeren we uit.

Een ander belangrijk punt is het gebruik van de "G-rekening" in verband met het afdragen van sociale premies. Een percentage van het factuurbedrag storten we op deze geblokkeerde rekening. De opdrachtnemer kan alleen betalingen aan de Belastingdienst vanuit deze rekening verrichten.

Onze belangrijkste partners staan bij Bureau Graydon voor ons continu in de bewaking. Zij monitoren de financiële positie van onze vaste contractpartijen. Als er zich een verhoogd risico voordoet bij één van onze leveranciers, krijgen we van Bureau Graydon er automatisch bericht over. Met dit instrument en deze werkwijze kunnen we onze financiële risico's beperken.

In 2013 kregen we te maken met een aannemer die failliet ging. De aannemer is door ons al voor het faillissement in gebreke gesteld omdat niet de gewenste prestaties werden geleverd. Helaas kregen we wel te maken met de curator. De afwikkeling is nog niet afgerond, maar we lopen geen financiële risico's omdat er door ons niet meer is betaald dan er al geleverd was. Een andere aannemer heeft het project kunnen afronden.

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. Om bij te blijven op wetgevingsgebied volgen wij opleidingen. Voor de speciale vennootschapsbelastingonderwerpen hebben we ons in 2013 laten adviseren door BDO belastingadviseurs. Onze aangifte voor de vennootschapsbelasting over 2012 is gecontroleerd door Berk Accountants.

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;
- De daling van de waarde van het bezit.

Per saldo betekent het dat, vooralsnog, over de periode 2008 tot en met 2012 geen vennootschapsbelasting is betaald. Naar huidige inzichten geldt hetzelfde voor het verslagjaar 2013.

Verbindingen; waaraan nemen we deel?

WOONopMAAT heeft per 31 december 2013 een viertal verbindingen. Deze verbindingen zijn opgenomen in bijlage A van dit jaarverslag. WOONopMAAT heeft in 2013 geen woningen uit haar verbindingen uitgenomen. In 2013 zijn er geen verbindingen opgeheven. De verbindingen worden hieronder verder beschreven.

1. Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk
Deze stichting beheert het kantoorpand van WOONopMAAT. Nadat in 2013 de samenwerking met Woningstichting Rochdale is beëindigd, is tevens de eigendomsverhouding binnen deze stichting heroverwogen. Daar Rochdale geen belang meer heeft in Heemskerk is participatie in deze stichting overbodig. WOONopMAAT is daarmee de 100% eigenaar van deze stichting. Ter financiering van het kantoorpand verstrekten WOONopMAAT en Rochdale een lening aan de stichting. WOONopMAAT heeft deze lening van Rochdale tegen boekwaarde overgenomen.

2. 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.;
- C.V. Tweede Fase Heemskerk.

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

- 100% in WOONopMAAT B.V.;
- 50% in de GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V. De andere aandeelhouder is de gemeente Heemskerk;
- 49% in C.V. Tweede Fase Heemskerk. De andere aandeelhouders zijn de Gemeente Heemskerk voor 49% en de GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V. voor 2%.

Het kapitaal van WOONopMAAT B.V. bedroeg per 31 december 2013 € 18.000. Het resultaat over 2013 is een winst van € 86.000. Door het positieve resultaat van 2013 is het eigen vermogen minder negatief dan eind 2012. Per 31 december 2013 is het eigen vermogen € 931.000 negatief. Het positieve resultaat van 2013 ontstaat door de aankoop van grond aan de Westerweelstraat en de Pieter Breughelstraat door Stichting WOONopMAAT. De verwachting is dat WOONopMAAT B.V. op termijn een sluitende exploitatie zal hebben.

De GEM Herstructurering Heemskerk B.V. heeft per 31 december 2013 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 2013 is er een winst van € 1.000.

De C.V. Tweede Fase Heemskerk heeft per 31 december 2013 een negatief vermogen van € 1.248.000. WOONopMAAT B.V. heeft een aandeel in dit negatieve vermogen van de C.V. Tweede Fase Heemskerk van € 592.000. Het resultaat van de C.V. is over 2013 € 279.000 positief.

3. ENERGIEopMAAT B.V.

ENERGIEopMAAT B.V. beheert en onderhoudt bijna 3,5 jaar de Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie van het Multifunctioneel Centrum aan de Kerkweg. In het vierde kwartaal van 2012 raakte de verdamper, onderdeel van de hoofdwarmtepomp defect. De in eerste instantie geplaatste noodvoorziening (externe warmtepomp) functioneerde vanwege de strenge winter onvoldoende. De bewoners kregen een elektrische kachel als extra verwarming en kregen de kosten voor het elektriciteitsverbruik hiervan vergoed. Aan het eind van 2012 plaatsten we in plaats van de noodwarmtepomp, een op diesel gestookte noodketel. Tot aan het einde van het voorjaar nam de geplaatste noodvoorziening de functie van de hoofdwarmtepomp over. In juni 2013 was de aanpassing aan de installatie gereed. Er zijn nu twee warmtepompen en deze functioneren naar wens. In 2014 zal blijken of er acties nodig zijn om de warmte/koude bron in balans te brengen.

Begin 2013 onderzochten we de technische mogelijkheden om op piekmomenten warmte te leveren aan de Dekamarkt. Technisch is dit mogelijk, maar operationeel en bedrijfsmatig is dit afgeraden.

Het kapitaal van ENERGIEopMAAT B.V. bedroeg per 31 december 2013 € 18.000. Het vermogen van ENERGIEopMAAT B.V. is eind 2013 gelijk aan negatief € 226.000. Het negatieve vermogen is ontstaan door verliezen over de afgelopen periode. In 2013 is er een verlies van € 175.000. De verwachting is dat ENERGIEopMAAT B.V. op termijn een sluitende exploitatie zal realiseren.

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. Eén 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 2013 sponsorden wij onder andere:

- De 'dikke bandenrace' voor de jeugd bij de wielerronde van Heemskerk;
- Bijdrage voor jeugdteams op gebied van voetbal;
- Bijdrage aan het Dierendorp;
- Bijdrage aan Welzijn inzake vervoerskosten;
- De gouden dagen voor ouderen, georganiseerd door ViVa! Zorggroep;
- Bijdrage aan de Sinterklaasviering in Heemskerk;
- Bijdrage aan 950 jaar gemeente Heemskerk;
- Bijdrage aan jubileum Radio Beverwijk;
- Het Buurteam Hart van Heemskerk met een bijdrage voor het project 'Zo beroemd als Maarten'.

We gaven in 2013 bijna € 6.000 uit aan sponsorbijdragen. De uitgaven voor sponsoring zijn binnen de begroting gebleven.

6. Beleid in uitvoering

a. Biedt voor iedereen zoveel mogelijk keuze

Algemeen

In overleg met WOONopMAAT kan veel. WOONopMAAT biedt u de keus. 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 verandering in uw woning aanbrengen? Dit beleid voeren we daadwerkelijk uit.

Meer wens, meer woning



Sinds 2010 breiden we voor de nieuwbouwwoningen het gedeponeerde merk "Wenswoningen" steeds verder uit. Naast de keuzes in de gevelindeling, kleur van de kozijnen, ramen en deuren, is ook de keus mogelijk voor de kwaliteit en het afwerkingsniveau van de keuken, het toilet en de badkamer. De eerste huurder heeft deze keuzemogelijkheden, soms met een kleine eigen bijdrage. Dit concept pasten we vorig jaar toe voor de projecten Pieter Breughel- en Westerweelstraat en de Jan van Polanenstraat. In het project de Wijkerbaan, fase 2 en de Beethovenstraat kregen de toekomstige bewoners de mogelijkheid een keuze te maken in het afwerkingsniveau van de keuken en de badkamer.

Toewijzingsbeleid in een ander perspectief

In 2013 is 99% van de woningen met een huurprijs onder de € 681 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.000. In 91,7% van de nieuwe verhuringen lag het inkomen onder de € 34.229 (net boven de ministeriële regeling). Met ingang van april 2013 worden aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.229 uitsluitend nog woningen toegewezen met een huurprijs boven de € 600. Deze maatregel bleek nodig om aan de ministeriële regeling te kunnen voldoen.

Passendheid/Bijzondere doelgroepen

Er zijn bij WOONopMAAT passendheidscriteria voor de volgende twee woningtypen: aanleunwoningen en woningen voor senioren (55+). In 2013 hebben de volgende toewijzingen plaatsgevonden.

Soort woning	Gemiddelde leeftijd	Aantal verhuringen
Aanleunwoning	81	38
55+ woning	66	37

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 2013 hebben wij samen met de gemeente Heemskerk en de gemeente Beverwijk voldaan aan de taakstelling.

Gemeente	Aantal gehuisveste statushouders
Beverwijk	5 personen (3 woningen)
Heemskerk	10 personen (4 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 2013 verhuurden wij een woning aan 38 huishoudens met een urgentiestatus en medische indicatie en aan 28 huishoudens met een herstructureringsurgentie. De in het totaal 66 urgentieverklaringen of bemiddelingsvoordrachten komen neer op 11% van het aantal nieuwe verhuringen (602).

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. In 2013 heeft de Stichting geen nieuwe begeleidingsovereenkomsten afgesloten en hebben de laatste twee kandidaten van Oké Wonen een zelfstandige huurovereenkomst gekregen. Op 1 april 2013 is Stichting Oké Wonen gestopt met haar activiteiten. 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.

Kanswoningen worden op drie manieren aangeboden:

- A. Woning met reguliere huurovereenkomst, zonder begeleiding;
- B. Woning met reguliere huurovereenkomst, met zorg- of woonbegeleiding;
- C. De woning wordt gehuurd door de zorginstelling. De instelling gaat een begeleidingsovereenkomst 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 het Noodteam van Heemskerk zijn in totaal in 2013 zes aanvragen voor een kanswoning besproken. Hiervan is één aanvraag afgewezen. Er is drie keer een kanswoning A, één kanswoning B en één kanswoning C toegewezen.

Via het Noodteam van Beverwijk heeft WOONopMAAT voor twee kandidaten een kanswoning B beschikbaar gesteld.

In 2013 heeft er een regionale evaluatie plaatsgevonden over de kanswoningen. Aanwezig waren de vertegenwoordigers van de gemeenten en de woningcorporaties. Tijdens deze evaluatie bleek dat er bijna geen kanswoningen C aangevraagd worden. De verwachting is dat deze vorm van begeleid wonen in de toekomst lastig te realiseren is voor de

deelnemende zorginstellingen, in verband met de scheiding in wonen en zorg die landelijk ingezet is. De ontwikkelingen in de praktijk hierover worden in 2014 duidelijker. Terugkerend onderwerp in ieder Noodteam is de stiptheid en inhoud van de evaluatieverslagen die de begeleidende instellingen leveren. Om hier meer eenheid in te krijgen is een format/evaluatieformulier opgesteld. In 2014 wordt een bijeenkomst georganiseerd met de zorginstellingen om een bredere evaluatie van het concept kanswoningen te houden.

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. 5.778 Huurders kwamen hier eind 2013 voor in aanmerking (70%). Uit reacties van onze huurders blijkt dat de bestedingsvrijheid van de VVV Cadeaubon door hen zeer gewaardeerd wordt.

b. Weet wat er speelt in de wijk

Algemeen

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 complexbeheerders. 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 en binnen ons eigen Huurdersplatform.

Kijken door de ogen van de bewoners; de Wijkinformatiebijeenkomsten

Het doel van de Wijkinformatiebijeenkomsten (WIB) is om de Bewonerscommissies te informeren over onze plannen op het gebied van (planmatig) onderhoud, leefbaarheid en wijkbeheer. De wijkschouw met commissieleden is bedoeld om de complexen te bekijken door de ogen van de bewoners. Belangrijk is dat de Bewonerscommissies óns kunnen informeren over wat er speelt in hun complex. Bovendien wordt in de WIB de besteding van de wijkbudgetten bepaald (zie onder). De volgende onderwerpen zijn tijdens de WIB's in het voorjaar van 2013 behandeld:

- Nieuwbouwprojecten;
- Kijk op de wijk met planmatig onderhoud;
- Ontwikkelingen in de sector.

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

In de voorjaarsbijeenkomst in 2013 zijn vanuit de wijken weer ideeën ingediend voor de besteding van het wijkbudget. Voor alle wijken samen was er ruim € 30.000 te besteden. Dit bedrag stellen wij samen met het Huurdersplatform beschikbaar. De investering moet altijd de leefbaarheid en het woonplezier in of direct rondom onze gebouwen vergroten. Bewonerscommissies of contactpersonen mogen ideeën indienen. De aanwezige deelnemers tijdens de Wijkinformatiebijeenkomst kennen onder voorbehoud het budget toe. De definitieve goedkeuring wordt gegeven door het Huurdersplatform en WOONopMAAT.

Voor 2013 zijn onder andere de volgende ideeën gehonoreerd:

- Barbecues, kerst- en/of nieuwjaarsrecepties;
- Kerstbomen, verlichting en versiering;
- Aankleding centrale hallen, gemeenschappelijke ontmoetingsruimten of tuinen;
- Meubilair, vervanging van vloerbedekking;
- Het organiseren van diverse activiteiten.

Voor 2013 is ongeveer één derde van het beschikbare budget toegekend.

Onze ogen en oren in de wijk; Bewonerscommissies en contactpersonen

Op 31 december 2013 waren 123 personen actief in een Bewonerscommissie of als contactpersoon. Er waren 47 van de 147 complexen vertegenwoordigd. In 2013 kwam het contact met de Bewonerscommissies en contactpersonen tot stand via:

- De Wijkinformatiebijeenkomsten in het voorjaar en de complexbezoeken in het najaar;
- De medewerker Participatie overlegt met een Bewonerscommissie of contactpersoon over complexmatige onderwerpen. Afhankelijk van het onderwerp kan de wijkopzichter of projectleider hierbij aanwezig zijn.

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 gemiddeld per maand in % van de jaarhuur	2012	2013
WOONopMAAT	0,32	0,37

In 2013 vonden er zestien ontruimingën plaats. Eén op grond van overlast, één vanwege hennep/huurschuld en veertien op basis van huurschuld.

Ontruimingën	2012	2013
WOONopMAAT	19	16

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

Voor alle vijf Heemskerkse wijken worden er buurtcontracten afgesloten. Hierin legden de professionele partijen die in de wijk werken, prestaties vast die ze in de contractperiode van twee jaar voldoen. In 2013 zijn er geen nieuwe buurtcontracten gesloten. Wel zijn er voor vier wijken buurtactieprogramma's opgesteld. Deze buurtactieprogramma's hebben een looptijd van één jaar.

De gemeente Heemskerk onderzoekt een nieuwe invulling van het buurtgericht werken. Waar eerst de aandacht vooral uitging naar "hoe de buurt eruit zag", zal het nu gaan om "de manier waarop bewoners met elkaar samenleven in de buurt". In 2014 wordt hier samen met de partners meer invulling aan gegeven.

Het wijkgericht werken in Beverwijk krijgt gestalte via Wijkuitvoeringsprogramma's voor zeven wijken. De Wijkuitvoeringsprogramma's zijn gemaakt in samenwerking met betrokken bewoners, wijkgroepleden, Politie, Pré Wonen, WOONopMAAT, Stichting Welzijn Beverwijk en de gemeente Beverwijk. In 2013 heeft een heroriëntatie plaatsgevonden op het wijkgericht werken. Dit heeft geleid tot een omslag van wijkgericht (alle wijken evenveel aandacht, met als risico dat sommige wijken te weinig aandacht krijgen) naar probleemgericht werken op het niveau van de gemeente.

Grenzen aan groene vingers

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

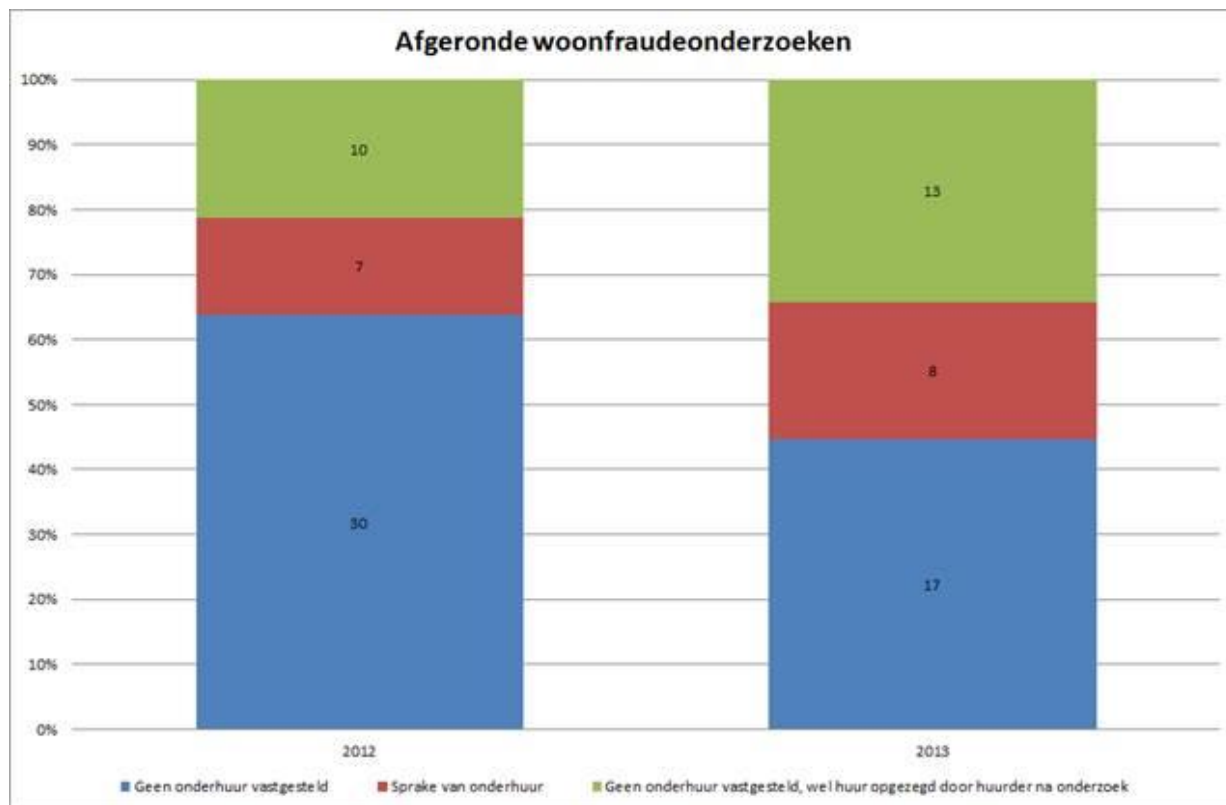
In 2013 zijn er vier hennepkwekerijen (in woningen van WOONopMAAT) ontmanteld. Twee bewoners hebben na sommatie de huur opgezegd van de woning. In één geval is door de bewoner advies bij een advocaat ingewonnen en is de woning uiteindelijk ook vrijwillig opgezegd door de huurder. In de laatste situatie is de woning ontruimd op basis van de hennepkwekerij en een huurachterstand.

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 de politie en het fraudeteam van Liander.

U speelt zelf voor verhuurder, mag dat? Woonfraude

Vanuit diverse bronnen worden wij gewezen op mogelijke zaken van woonfraude (onderhuur). Als een melding bij ons binnenkomt wordt nagegaan of, gelet op de geschetste situatie, urgentie aan het onderzoek dient te worden gegeven. Te denken valt bijvoorbeeld aan: bewoners zijn nu aan het verhuizen, de woning staat leeg (bij ons geen huuropzegging bekend) of er zijn nu onderhuurders in de woning aanwezig. Die zaken worden met voorrang opgepakt. Overige zaken worden op basis van meldingsdatum in onderzoek genomen en waar mogelijk geclusterd per complex of buurt. In een aantal gevallen kunnen we woonfraude (nog) niet aantonen, maar vermoeden we wel dat daar sprake van is. Deze worden aangehouden en op een later moment aan een heronderzoek onderworpen.

In 2013 zijn 38 onderzoeken naar woonfraude afgerond. Zoals in onderstaand grafiek weergegeven, was er in zeventien gevallen geen sprake van onderhuur. In acht gevallen was er wel sprake van onderhuur, hierbij is veelal de huurovereenkomst beëindigd door de hoofdhuurder. Bij dertien gevallen kon weliswaar geen onderhuur worden vastgesteld, maar werd wel de huur opgezegd nadat wij verschillende malen (tevergeefs) aan de deur zijn geweest, dan wel contact hebben gehad met de burelen.



Ultimo 2013 waren er 57 zaken nog te onderzoeken of af te ronden, waarvan:

Soort zaak	Aantal open zaken per 31 december 2013
Lopende onderzoeken	14
Aangemerkt als urgent	11
Aangehouden onderzoeken	24
Overige onderzoekswaardige zaken	8
Totaal	57

c. Is betaalbaar en vertrouwd

Algemeen

Woningen van WOONopMAAT zijn betaalbaar omdat wij scherp op de prijs-kwaliteitverhouding letten. Zo nemen we, naast het voor de verhuurder verplichte deel van het onderhoud, ook 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 en woontechnische verbeteringen:** 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 is voor WOONopMAAT ook het aandeel in de VvE opgenomen.

Klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en woontechnische verbeteringen vallen onder het dagelijks onderhoud. Voor de uitvoering en de coördinatie van dagelijks onderhoud aan de woningen werkten wij tot 1 mei 2013 samen met Rochdale Onderhoud. In 2012 is in gezamenlijk overleg besloten deze overeenkomst te beëindigen. In Huipen Dos B.V. vonden wij een geschikte lokale partner voor het uitvoeren van het klachtenonderhoud binnen een afkoopconstructie. Zaken die te maken hebben met lift- en CV-storingen of rioolverstoppingen zijn ondergebracht bij respectievelijk Kone Liftservice, Feenstra Verwarming en Kennemer Riool Service.

Voor de uitvoering van het mutatieonderhoud en de woontechnische verbeteringen maakten wij prijsafspraken met een drietal lokale aannemers: Geel BV, Van Lith BV en AC Borst. Zij zorgen er voor dat de werkzaamheden na een mutatie tijdig en correct worden uitgevoerd. Ook voeren zij, indien dat technisch noodzakelijk is, keuken-, badkamer- en toiletrenovaties uit in bewoonde toestand.

Uitgavenniveau Klachtenonderhoud

In 2013 gaven wij 81% van het beschikbare budget uit. Dit heeft te maken met de overgang per 1 mei 2013 van Rochdale Onderhoud naar Huipen Dos B.V.

Uitgavenniveau mutatieonderhoud en woontechnische investeringen

De uitputting van het budget mutatieonderhoud bedraagt ruim 50% meer dan is begroot. Dit heeft enerzijds te maken met het gegeven dat we 29 woningen, die bestemd waren voor verkoop (alsnog) in verhuur hebben genomen. Hiervoor hebben de nodige werkzaamheden plaatsgevonden om de woningen voor verhuur gereed te krijgen. Exclusief de uitgaven ten aanzien van de alsnog in verhuur genomen woningen, ligt het mutatieonderhoud 5% onder het niveau van 2012. Daarnaast bleek dat waar we de uitgaven in de eerste helft van 2012 als grondslag voor de begroting van 2013 hebben

genomen, de uitgaven over geheel 2012 aanmerkelijk hoger lagen. Verder is er in 2013 bij zo'n 10% meer woningen mutatieonderhoud uitgevoerd dan in 2012.

Uitputting van het budget woontechnische investeringen bedraagt 109%. Dat is op hetzelfde niveau als het gemiddelde van de afgelopen drie jaren. Een nadere analyse van de uitgaven laat zien dat de investeringen in bewoonde toestand rond de 20% hoger lagen dan in 2012. Dat komt vooral door een fors hoger aantal ketelvervangingen (ruim 100). In overleg met de betreffende onderhoudspartij wordt onderzocht wat deze stijging veroorzaakt. Verder is in 29 woningen geïnvesteerd, die aanvankelijk waren bedoeld voor de verkoop, maar (alsnog) in verhuur zijn genomen. Hiermee was zo'n 7% van het jaarbudget gemoeid.

Uitgavenniveau serviceonderhoud

In 2013 gaven we 83% van de onderhoudsbegroting voor het serviceonderhoud uit.

Uitgavenniveau kort cyclisch onderhoud

In 2013 gaven we 90% van de onderhoudsbegroting voor het kort cyclisch onderhoud uit.

Uitgavenniveau lang cyclisch onderhoud

In 2013 gaven we 72% van de onderhoudsbegroting voor het lang cyclisch onderhoud uit.

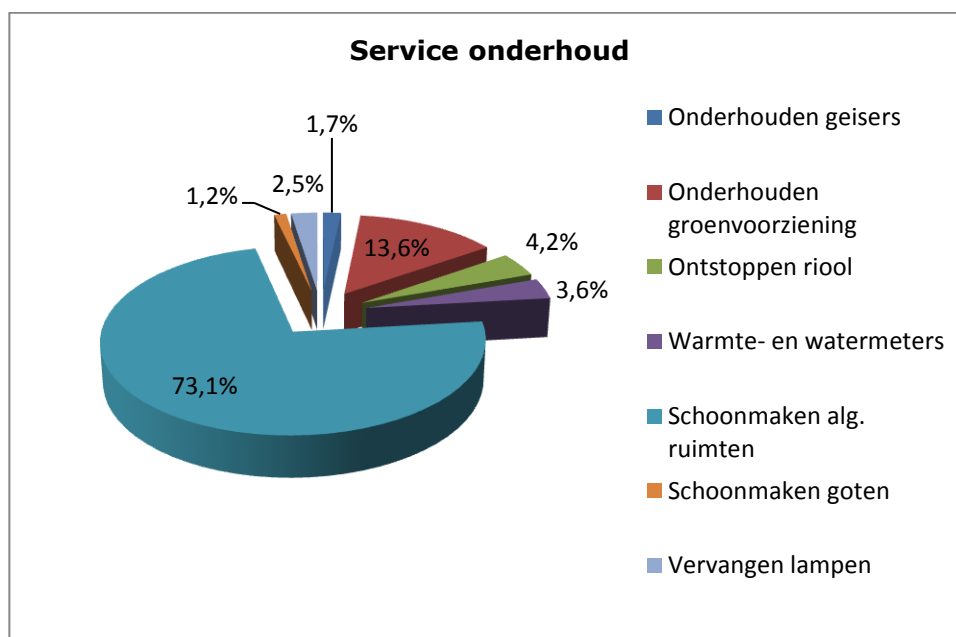
Uitvoering Klachtenonderhoud; Wat vindt u ervan?

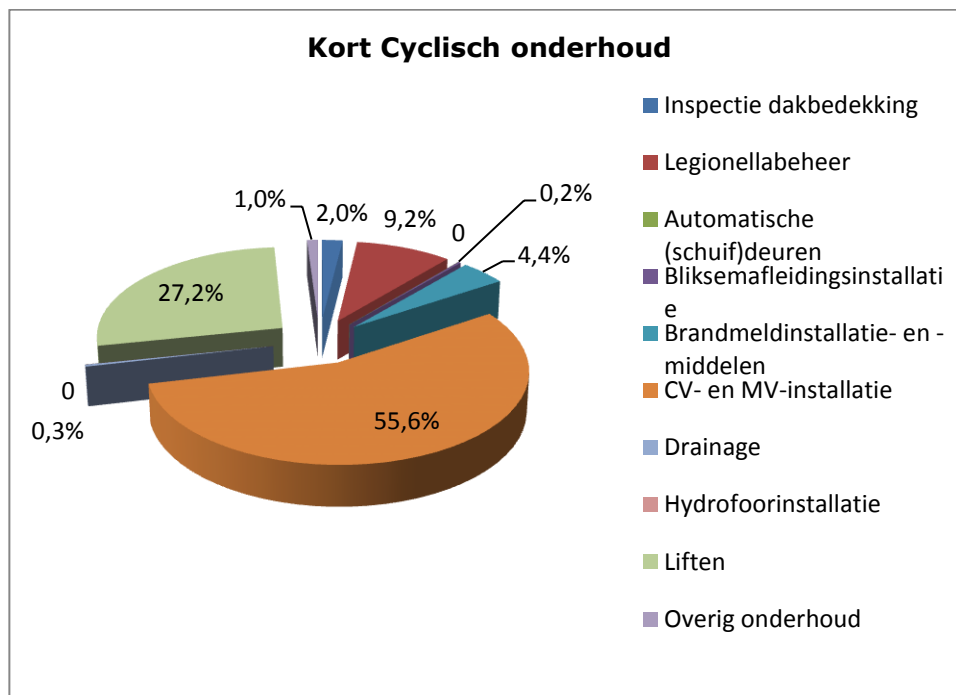
Met enquêtes meten wij de tevredenheid over de afhandeling van de onderhoudsverzoeken die worden uitgevoerd door Huipen Dos B.V. Onze bewoners zijn zeer tevreden over de wijze waarop hun onderhoudsverzoek wordt afgehandeld, het rapportcijfer voor 2013 komt op gemiddeld een 8,6.

Service- en kort cyclisch onderhoud

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 contract met de meest gunstige prijs-kwaliteitverhouding verkregen.

In de volgende grafieken kunt u de verhouding zien in de uitgaven tussen service- en kort cyclisch onderhoud bij WOONopMAAT en in de Verenigingen van Eigenaars (VvE's).





Contractmanagement

We werken bij voorkeur met prestatiecontracten in plaats van inspanningscontracten. Inspanningscontracten voorzien dat de werkzaamheden worden uitgevoerd, maar inzicht in hoe er wordt gewerkt ten aanzien van kwaliteit, voortgang, innovatie en dergelijke ontbreekt. Ongeveer 80% van onze contractomzet komt voort uit prestatiecontracten. De prestaties monitoren we aan de hand van afgesproken Key Performance Indicators (KPI's). Afgelopen jaar werkten we aan de verbetering van de rapportages die de leveranciers moeten inleveren. Het werken met de prestatiecontracten verbeterde de betrokkenheid van onze leveranciers en dit heeft een positieve weerslag op hun dienstverlening aan onze huurders.

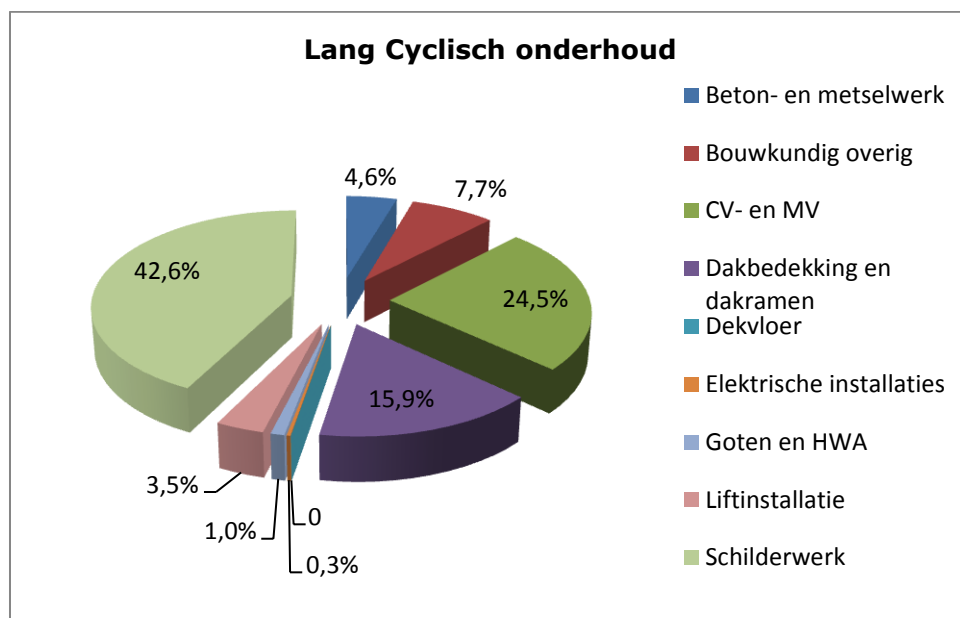
Vendorrating 2013

Jaarlijks voeren we een evaluatiegesprek met onze belangrijkste contractaannemers, de "vendorratinggesprekken". Vorig jaar zijn er 27 evaluatiegesprekken gevoerd. We beoordelen de contractaannemers op verschillende aspecten, onder andere op hun interne organisatie, administratieve proces, werkwijze en geleverde kwaliteit. De contractaannemer beoordeelt op zijn beurt ook onze samenwerking. Hiervan maken we op basis van een vast format een "vendorratingsverslag". Wederzijds zijn er verbeterpunten geweest. In een aantal gevallen was, op basis van de uitkomst van de beoordeling, een extra gesprek nodig. In één geval hebben we afscheid van deze contractpartij genomen.

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

Lang cyclisch onderhoud

Het planmatig onderhoud is grotendeels uitgevoerd zoals gepland. Op enkele complexen is het geplande onderhoud aangepast aan de resterende levensduurverwachting van het complex. Dit betekende dat we schilderwerk hebben uitgevoerd en in plaats van onderdelen te vervangen, we deze hebben gerepareerd. Dit leidde tot aanzienlijke kostenbesparingen. In onderstaande grafiek is te zien welk deel van de kosten aan welke planmatige onderhoudswerkzaamheden is uitgegeven.



Bijzondere onderhoudsprojecten

In een aantal projecten combineren we verschillende onderhoudswerkzaamheden met investeringen. Een aantal van deze projecten rondten we af in 2013 en een aantal nieuwe startten we op. Hieronder worden ze beschreven.

Dakrenovatie Beethovenstraat e.o.

De eengezinswoningen aan de Beethovenstraat en omgeving (voormalig Rochdale-bezit) kregen nieuwe daken. Door het dak aan de buitenzijde te isoleren, beperkten we de overlast voor de bewoners tot een absoluut minimum. De bewoners zijn blij; de zolders blijven nu lekker warm en tochten niet meer. Ook is het stil omdat het straatlawaai niet meer door het dak naar binnen komt. In dit complex zijn veel verkochte woningen waarvan de eigenaren niet deelnamen aan de dakrenovatie. De dakovergangen tussen de koop- en huurwoningen zijn naar ieders tevredenheid uitgevoerd. Zie de onderstaande foto's; het lage dak is de koopwoning.



Dak- en gevelrenovatie Normandiëlaan

De eengezinswoningen aan de Normandiëlaan kregen nieuwe daken, die ook aan de buitenzijde zijn geïsoleerd. Op verzoek van de bewoners hebben we de gele gevelpanelen voorzien van grijze folie voor een betere uitstraling. Het project is soepel verlopen en aan het begin van 2014 opgeleverd (zie foto hieronder).



Gevel- en vloerwerkzaamheden Batenburg en Doornenburg

We voerden groot onderhoud uit aan de eengezinswoningen aan de Batenburg en Doornenburg. De vloeren op de begane grond zijn geïsoleerd, de houten kozijnen zijn vervangen door kunststof kozijnen, de houten gevelbekledingen zijn vervangen door onderhoudsarm materiaal en het metselwerk is plaatselijk hersteld. Deze ingreep leidt tot een levensduurverlenging van minimaal 25 jaar (zie foto hieronder).



Bergingsrenovatie Componistenbuurt

De bergingen van de eengezinswoningen in de Componistenbuurt zijn gerenoveerd (voormalig Rochdale-bezit). De kozijnen zijn onder andere vervangen en de vloeren opgehoogd. Met het laatste lossen we de problematiek van optrekkend vocht op. Ook het straatwerk en de riolering namen we ter hand (zie foto hieronder).



Rioleringsherstel Maerelaan

De riolering van de galerijflat aan de Maerelaan herstelden we. Het betrof de standleidingen die we met een nieuwe techniek inwendig voorzien hebben van een kunststofcoating. De buitenriolering (de aansluiting op het gemeentelijk riool) is vervangen.

Asbest

Het proces van asbest opsporen, registreren en saneren hebben wij onder controle. Een groot deel van ons vastgoed is gebouwd vóór 1993. Ondanks dat veel asbesthoudende materialen inmiddels gesaneerd zijn, ontdekken we ook weer nieuwe bronnen die nieuwe oplossingen vragen voor het saneren, zoals bij de sloop van de portiekflats aan de Jan van Polanenstraat. Hier is op de funderingen van de half verdiepte kelders een bitumenverf, versterkt met asbestvezels, gevonden. Deze verf werd vroeger toegepast voor het waterdicht maken. Dit is inmiddels gesaneerd.

Legionella

WOONopMAAT heeft een strak ingericht proces voor het beheren van waterleidingsystemen ter voorkoming van legionella. Desondanks ontkwamen we niet aan enkele besmettingen. Door directe maatregelen en het daarop volgend ontsmetten, zijn negatieve gevolgen voor de gezondheid van onze klanten voorkomen. Afgelopen jaar hebben we aanpassingen gedaan in verband met de aangescherpte regelgeving betreffende legionella. Het beter isoleren van gebouwen heeft als neveneffect dat de koud waterleidingen warmer worden, wat de bacteriegroei bevordert. Bij nieuwbouw nemen we maatregelen die dit tegengaan. Bij de bestaande installaties onderzoeken we in 2014 oplossingen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid betekent niet alleen het energieverbruik beperken, maar ook het zuinig omgaan met grondstoffen. Bij onderhoud kijken we of herstel mogelijk is voordat we onderdelen vervangen. Als vervanging toch nodig is, dan kijken we of de nieuwe materialen lang mee gaan en of zij herbruikbaar zijn in de toekomst. Ook in de nieuwbouw prefereren we duurzaam materiaal. Wij werken bij voorkeur met regionale aannemers. Hiermee beperken we de uitstoot van CO₂ door minder kilometers te maken.

Energiebesparende maatregelen

We vernieuwden een deel van onze bestaande woningen. Hiermee dragen we bij aan de reductie van het energieverbruik en daarmee van de CO₂-uitstoot. Ook door renovatie, groot-, planmatig-, dagelijks- en mutatieonderhoud verbeteren we de energieprestaties. We voeren echter geen energiebesparende maatregelen uit, in of aan complexen met:

- Een energielabel C of beter (B en A);
- De nominatie sloop of herstructurering binnen 10 jaar;
- Een Vereniging van Eigenaren (VvE).

In de twee onderstaande tabellen is weergegeven om welke complexen of straten het in 2013 ging.

Energiebesparende maatregelen nieuwbouw

Nieuwbouw / complex / straat	Aantal woningen	Label	Energie Index	Opmerking
Sonata	36	A*	-	Opgeleverd in 2013
Figaro	40	A*	-	Opgeleverd in 2013
Totaal	76			

* nieuwbouw wordt gelijk gesteld aan het A-label

Energiebesparende maatregelen bestaande bouw

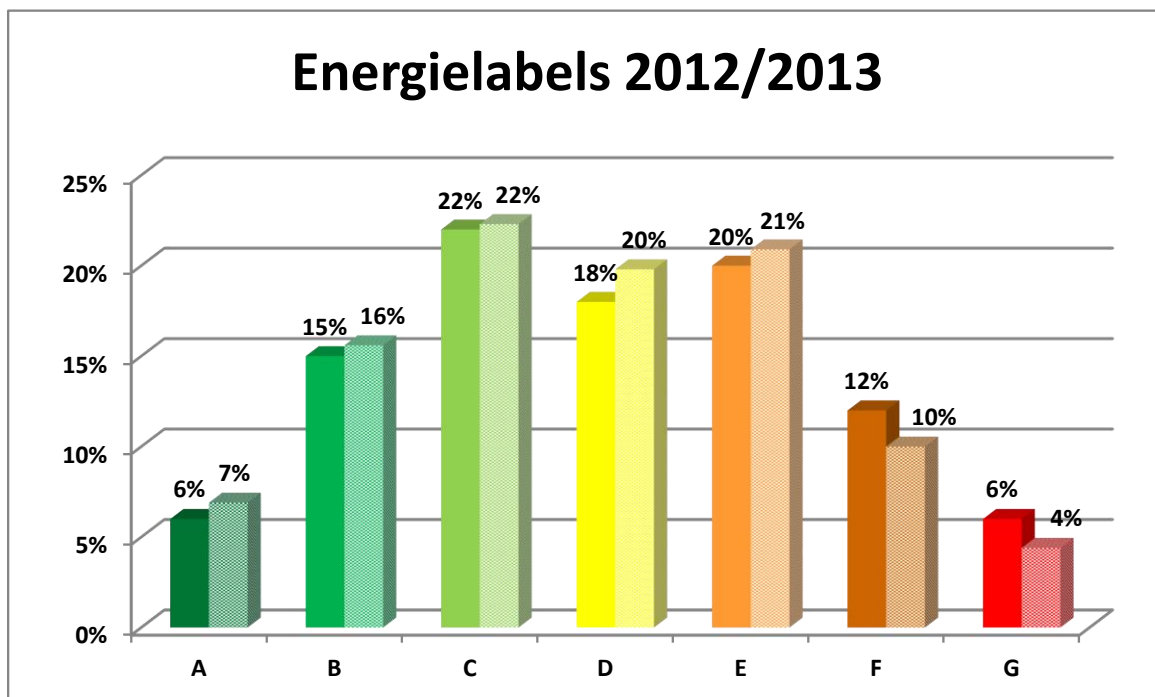
Bestaande bouw / complex / straat	Aantal woningen	Oud label	Energie Index	Nieuw label	Nieuw Energie Index	Maatregel
Batenburg	72	C	1,58	C	1,44	Gevelonderhoud
Beethovenstraat e.o.	72	C	1,40	D	1,92	Correctie
Wiekslag	32	D	1,86	B	1,29	HR107 ketel
Breedweerlaan	30	D	1,82	B	1,24	HR107 ketel
Händelstraat	152	F	2,57	D	1,85	Dak vervangen
Breedweerlaan	20	D	1,91	C	1,33	HR107 ketel
Jan van Polanenstraat	72	G	3,33	-	-	Gesloopt
De Zevenhoeve	12	C	1,45	B	1,19	HR107 ketel
Laan van Blois	43	E	2,06	D	1,70	HR107 ketel
Diverse complexen	171	-	-	-	-	Diversen
Totaal	676					

Bij circa 7% van ons totale bezit leidden de verschillende energiebesparende maatregelen tot verbetering van de energie-indexen en vaak tot labelverbetering. Bij 171 woningen werden energiebesparende maatregelen uitgevoerd bij dagelijks- en mutatieonderhoud (188 in 2012). Eén van de collectieve ketels in de complexen aan de Luxemburglaan (elk complex heeft er twee) werd vervangen. Dit had geen labelwijziging tot gevolg. Deze woningen staan dan ook niet in het overzicht.

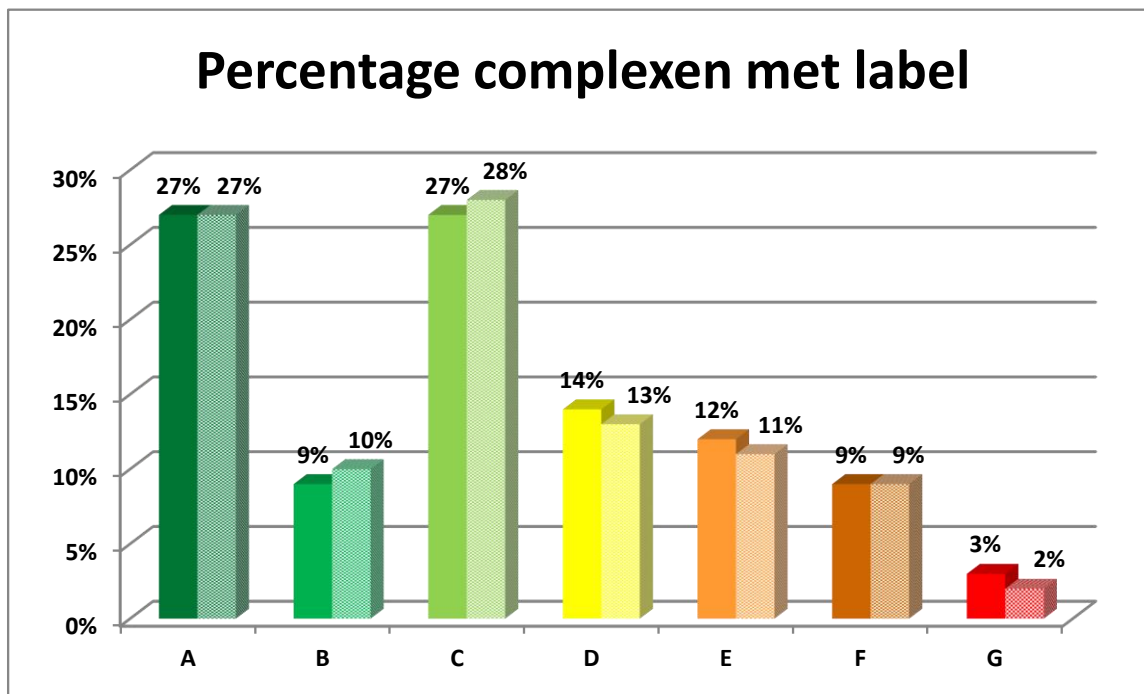
Energielabels

Eind 2013 hadden 7.191 woningen een energielabel die zijn afgemeld bij het Agentschap. Dit komt overeen met 84,4% van het totale bezit (in 2012 86,2%). Dit aantal en percentage veranderde door de sloop van de Jan van Polanenstraat en de nieuwbouwwoningen in onder andere de Wijkerbaan, fase 2. In het totaal hebben we 1.330 woningen (15,6% van het totaal aantal woningen) met een bouwjaar jonger dan 2001. Ruim 700 hiervan hebben een pre-label.

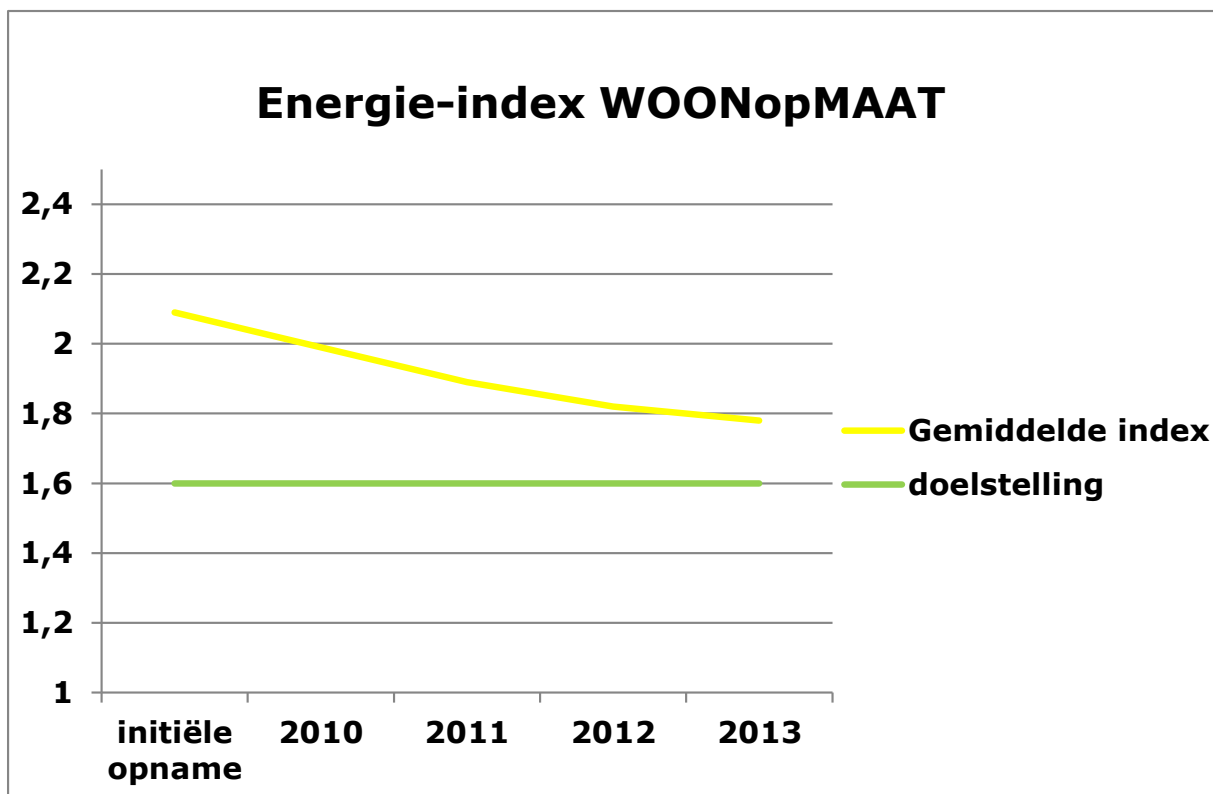
De linker staven in onderstaande grafiek zijn de percentages van 2012 en de rechter die van 2013. Ongeveer 45% (in 2012 was dit 43%) van onze woningen heeft een C-label of beter. Het aantal woningen met een G-label daalde ten opzichte van vorig jaar met 2%. Voornamelijk door de sloop van de woningen aan van de Jan van Polanenstraat.



In 2013 heeft 65% van onze 147 complexen gemiddeld een C-label of beter (in 2012 was dit 63%). De Jan van Polanenstraat sloopten we, waardoor nog maar 2% van onze complexen gemiddeld een G-label heeft. Dit zijn de Simon van Haerlemstraat, Cornelis Geelvinkstraat e.o., Staringstraat e.o. en Ingen Houszstraat e.o. (zie de grafiek hieronder).



De gemiddelde energie-index van ons totale bestand was in 2013 1,78 en correspondeert met het D-label. In 2012 was dat 1,82. De doelstelling is gerelateerd aan de maximumwaarde van het C-label (1,6; zie de grafiek hieronder).



Beter isoleren van bestaande woningen

We kozen er voor om vooral te investeren in energiegebruik beperkende maatregelen in de bestaande bouw. Het energiegebruik beperken doen we vooral door isolerende maatregelen bij mutatie- en planmatig onderhoud en minder door installatie-aanpassingen (al worden HR-ketels bij einde levensduur natuurlijk wel vervangen).

Per mutatie vraagt de afdeling Woondiensten advies aan onze EPA-adviseur of de bestaande mutatiewoning beter is te isoleren, rekening houdend met ons strategisch voorraadbeleid en de terugverdientijd. Dit advies geeft hij meestal binnen een werkdag. Na de uitvoering van de maatregel dragen we zorg voor de verwerking van het aangepaste EPA-label in onze systemen en verzorgen we de afmelding bij het Agentschap.

De dakrenovatie inclusief isolatie aan de Beethovenstraat e.o. leverde een verbetering op van twee labels. Aan de Normandiëlaan leverden de dak- en gevelrenovatie alleen een indexverbetering op. De gevel- en vloerwerkzaamheden aan de Batenburg en Doornenburg leverden jammer genoeg ook alleen een verbetering van de energie-index op. In 2013 evalueerden we de isolatiemaatregelen en gaan we verder met het isoleren van de te renoveren woningen.

Duurzame energiebronnen

Het multifunctioneel centrum Kerkweg blijft het enige complex met een collectieve Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie. Onze organisatie is niet geëquipeerd een dergelijke installatie goed te beheren. Daarom startten we in 2013 een onderzoek om dit te gaan outsourcen.

Inzet van hoogrendementsketels

In 2013 vervingen we planmatig 161 oude ketels en gevelkachels door nieuwe hoogrendementsketels. Bij dagelijks- of mutatieonderhoud vervingen we 365 diverse ketels voor een hoogrendementsketel. In een zorgcomplex werd voor de warmtapwatervoorziening de boilerinstallatie vervangen door een HR-doorstroomketel. Door het vervallen van de grote boilervaten verwachten we hier een aanzienlijke besparing op het gasverbruik. Verder vervingen we de individuele en collectieve mechanische ventilatoren van 635 woningen voor een energiezuiniger type. De energie-indexen van deze woningen verbeterden door deze maatregelen. Bij gelijkblijvend gebruik leidt dit tot een lagere CO₂-uitstoot.

Energieprestaties nieuwbouw (inclusief gesloopte woningen)

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

De volgende projecten realise(e)r(d)en we met een EPC van 0,8:

- Woningen Wijkerbaan, fase 2, Beverwijk;
- Woningen Beethovenstraat, Heemskerk;
- Zorgboerderij de Reigershoeve, Heemskerk.
- Woningen Wijkerbaan, fase 3, Beverwijk.

De volgende woningen worden gerealiseerd met een EPC van 0,6:

- Woningen Pieter Breughelstraat, Heemskerk;
- Woningen Westerweelstraat, Heemskerk;
- Woningen Jan van Polanenstraat, Heemskerk.

Het labelen van nieuwbouwwoningen is de eerste tien jaar niet vereist. De EPC-berekening wordt gelijk gesteld met het energielabel A.

d. Zorgt voor prettig wonen in gevarieerde wijken

Algemeen

In dit jaarverslag is al aangegeven dat 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 werken wij aan de ontwikkeling van het wonen in de IJmond.

Woningaanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In 2013 voerden wij 62 woningaanpassingen uit. De uitvoering komt bijna altijd voor rekening van de gemeenten.

Aantal WMO aanpassingen	2012	2013
Beverwijk	24	11
Heemskerk	85	51

Als burens tot last worden; overlast

Elke bewoner van WOONopMAAT heeft recht op rustig woongenot. Het 'prettig wonen' kan ernstig verstoord raken als één bewoner of één huishouden overlast veroorzaakt. Wij zijn verplicht de overlastsituatie te onderzoeken en ons in te spannen om samen met de betrokkenen een oplossing te vinden.

Bij binnenkomst van een melding van overlast, wordt direct onderscheid gemaakt in het soort overlast en daarmee ook in de aanpak van de overlast. Om dit onderscheid te kunnen maken, werken wij met zogenaamde overlastprofielen. De profielen en aanpak staan hieronder beschreven.

A. De zelfredzame bewoner

Adviesgesprek, om de huurder op weg te helpen en zelf de overlast op te lossen.

B. Het burenenconflict

Bemiddelingsgesprek, waarbij beide partijen worden uitgenodigd om met elkaar in gesprek te gaan, op kantoor van WOONopMAAT. De medewerkers burenbemiddeling leiden en sturen dit gesprek, maar de oplossingen dragen de bewoners zelf aan. In veel van dit type overlastgevallen is te zien dat een bemiddelingsgesprek ook op de langere termijn oplossingen biedt. Doordat niet alleen het onderwerp van overlast (bijvoorbeeld harde muziek) maar vooral de manier van communiceren met elkaar over de overlast wordt besproken, kunnen bewoners zelf verder. Zij weten dan hoe zij in de toekomst hun burens het beste kunnen aanspreken op overlast.

C. De zorgbehoevende bewoner

Het gaat hier om bewoners met problemen op het gebied van onder andere: verslaving, psychiatrie, verstandelijke beperking of psychogeriatric. Deze bewoners worden regelmatig door ons bezocht om te voorkomen dat er problemen ontstaan of escaleren. Waar nodig wordt contact gezocht met hulpverlenende instellingen. Deze preventieve aanpak leidt tot minder overlast(zaken), huurachterstanden en huisuitzettingen. Verder draagt het positief bij aan het gevoel van veiligheid bij omwonenden en medewerkers.

D. De woongenotverstoorder

Bij deze vorm van overlast gaat het om een huurder zich dusdanig misdraagt dat dit structurele en extreme overlast veroorzaakt. In de meeste gevallen is de woongenotverstoorder tot inkeer te brengen door het uitbrengen van een waarschuwing en het maken van afspraken. Slechts in enkele gevallen wordt aan de burens gevraagd om bewijs te verzamelen in de vorm van (geluids)opnamen, overlastdagboeken en politieconstatering om een juridische procedure op te starten.

In 2013 zijn de volgende aantallen overlastzaken behandeld:

Overlastzaken	2013
A-profiel	39
B-profiel	24
C-profiel	30
D-profiel	25
Totaal	118

Van de 118 zaken is 83% met succes afgehandeld. Bij het bepalen van deze score is de tevredenheid van de klager maatgevend: de klager is tevreden met de geboden oplossing dan wel met de door ons verrichtte inspanning.

Verhuizing vanwege sloop; persoonlijke begeleiding

Als bewoners moeten verhuizen omdat hun woning wordt gesloopt, wordt er persoonlijke begeleiding gegeven. In 2013 is onze bewonersbegeleidster ingezet in het herstructureringsproject Slotheerenbuurt. In 2012 is gestart met de huisbezoeken en uitplaatsingen van de 72 bewoners in de Jan van Polanenstraat. Begin 2013 woonden er nog 36 bewoners in het gehele complex. Hiervan zijn zes bewoners verhuisd naar een wisselwoning omdat zij de intentie hebben terug te keren naar de nieuwbouweengezinswoningen in de Jan van Polanenstraat. Op 15 november waren alle bewoners verhuisd naar vervangende woonruimte.

Vanaf december 2013 vinden de huisbezoeken en uitplaatsingen plaats van de 96 bewoners in de Simon van Haarlemstraat. Hiervan zijn er voordat de huisbezoeken plaatsvonden al achttien verhuisd in 2012 en één in 2013.

Nieuwbouw en herstructurering (de bouwopgave)

Nieuwbouw en herstructurering dragen bij aan onze doelstellingen keuzevrijheid, betaalbaarheid, gevarieerde wijken en het vernieuwen van ons bezit. Het jaar 2013 was heel productief, waarbij een aantal projecten gereed kwamen. Alle woningen die wij realiseerden, voldoen aan de basiskwaliteit die staat beschreven in ons standaard Programma van Eisen.

Tweede tranche herstructurering Heemskerk

WOONopMAAT werkt in de CV Tweede Fase Heemskerk samen 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 ons allen wel bekend. De economisch slechtere tijd dwong ons tot herbezinning van deze opgave en we kwamen gezamenlijk met de gemeente Heemskerk tot het volgende besluit. De locaties De Velst en de Debora Bakelaan zijn uit de tweede tranche herstructurering genomen. De Gemeente zal zelf een invulling voor de Velst gaan maken. WOONopMAAT onderzoekt de mogelijkheden om de Debora Bakelaan hoogwaardig te renoveren. Daar waar mogelijk realiseren we op de overige locaties grondgebonden woningen in plaats van appartementen. Met deze wijziging komen we beter tegemoet aan de marktvraag.

Wat realiseerden wij in 2013?

Totaal voegden we 165 nieuwe woningen aan ons bezit toe. Een prestatie van formaat in deze economisch barre tijd.

In Beverwijk realiseerden wij in 2013 het volgende project:

- Wijkerbaan, fase 2: 76 vier-sterren huurappartementen en een woonzorgcentrum voor de ViVa! Zorggroep van 6.000 m² BVO met 64 zorgappartementen.

In Heemskerk leverden wij in 2013 het volgende nieuwbouwproject op:

- De woonzorgboerderij "De Reigershoeve" van totaal zo'n 2.250 m² BVO maatschappelijk vastgoed, met 24 zorgappartementen, twaalf dagopvangplaatsen en een beheerderswoning.

Van welke projecten startte in 2013 de bouw?

In 2013 namen wij het volgende project in uitvoering in Beverwijk:

- Wijkerbaan, fase 3.1: 69 huurappartementen, een parkeerkelder en een Gezondheidscentrum van in totaal circa 1.000 m² BVO.

In Heemskerk startten wij in 2013 met de bouw van de projecten:

- Westerweel- en Pieter Breugelstraat, 31 grondgebonden huurwoningen;
- Slotherenbuurt, fase 1a, Jan van Polanenstraat, 25 grondgebonden huurwoningen, 22 huurappartementen en veertien grondgebonden koopwoningen.

Welke projecten waren in 2013 nog in aanbouw?

In Beverwijk waren er geen projecten die startten voor 2013 en nog in aanbouw zijn.

In Heemskerk waren de volgende projecten in aanbouw, die startten voor 2013 en waarvan de oplevering na 2013 plaatsvindt:

- Beethovenstraat en Haydnplein: 44 huur- en 36 koopappartementen, 3.600 m² BVO bedrijfsonroerend goed en een parkeergarage met 111 plaatsen.

Welke projecten waren in 2013 in ontwikkeling?

In Beverwijk waren de volgende projecten in ontwikkeling:

- De Wijkerbaan, fase 3.2: 107 koopappartementen, circa 280 m² maatschappelijk vastgoed en een deel van de parkeergarage;
- Laan der Nederlanden (Merwedestraat): twaalf grondgebonden koopwoningen;
- Beneluxlaan: zes grondgebonden huurwoningen;
- Stationsgebied: deze ontwikkeling is in de loop van 2013 stopgezet, het project kon niet gerealiseerd worden;
- Creutzberglaan en Bankenlaan: nog geen invulling;
- Overige nog in te vullen convenantlocaties in Beverwijk;
- Locatie Woonwagenstandplaatsen Ladder 4/5: 9 grondgebonden huurwoningen met een mogelijke toevoeging van een aantal extra woonwagenstandplaatsen en het voormalig SSPB terrein;
- Meerplein: 38 stadswoningen en zestien appartementen (beide huur), deze ontwikkeling is in de loop van 2013 stopgezet, het project kon niet gerealiseerd worden.

In Heemskerk waren de volgende projecten in ontwikkeling:

- Slotheerenbuurt, fase 1b, Simon van Haerlemstraat: 32 appartementen verdeeld over twee gebouwen, drie vrije kavels, tien twee-onder-een-kapwoningen en 29 rijwoningen, vooralsnog allen in de koopsector;
- Slotheerenbuurt, fase 2, Debora Bakelaan: renovatie van vier flatgebouwen;
- De Velst: 42 ruime kavels voor vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen, 42 koopkavels voor eengezinswoningen en 29 huureengezinswoningen;
- De Vlinder: 32 grondgebonden en achttien geschakelde patio (-achtige) huurwoningen;
- Carel van Manderstraat: 10 geschakelde patio koopwoningen;
- Coornhertstraat: 24 grondgebonden woningen, de helft huur en de helft koop;
- Heemskerks Duingebied: nog geen invulling.

Hieronder worden de verschillende nieuwbouwprojecten nader beschreven.

Nieuwbouw, gerealiseerd

De Wijkerbaan, fase 2 en sloop Torenflat, Beverwijk

De Torenflat langs de Plesmanweg sloopte de firma Beelen in de eerste helft van 2013. Het mag duidelijk zijn dat de sloop van dit Beverwijkse Icoon veel belangstelling trok. Gelukkig is deze bijzondere klus zonder ongelukken afgerond.



In oktober 2013 leverde Van Rhijn Bouw volgens planning fase 2 op. Hierin zijn 76 viersterren huurappartementen gerealiseerd en een woonzorgcentrum voor ViVa! Zorggroep. In dit woonzorgcentrum zijn in totaal 64 woningen voor mensen met verschillende (somatische) aandoeningen. Daarnaast is er een groot gemeenschappelijk restaurant en diverse algemene ruimtes. In totaal beslaat het woonzorgcentrum 6.000 m² BVO maatschappelijk vastgoed. Daarnaast is gestart met de uitbreiding van de gerealiseerde parkeergarage. Door deze uitbreiding is het mogelijk een fasering in de ingebruikname aan te brengen, zodat het deel onder fase 2 met circa 90 parkeerplaatsen begin 2014 (enkele jaren eerder) te gebruiken is. Dit verlicht de parkeerdruk in het plangebied.



Woonzorgboerderij de Reigershoeve, Heemskerk

In 2013 is de woonzorgboerderij "De Reigershoeve" opgeleverd. Het project behelst in het totaal zo'n 2.250 m² BVO maatschappelijk vastgoed, 24 zorgappartementen, twaalf dagopvangplaatsen en een beheerderswoning. Op 21 februari 2013 sloeg Van Lith Bouwbedrijf de feestelijke eerste paal, gevolgd door het hoogste punt op 10 juni van hetzelfde jaar. Iedereen werkte hard door in de bouwvak. We leverden in half september de groepswoonruimten op. Een maand later gevolgd door de overige ruimten. Het hoger beroep van enkele omwonenden hield geen stand, uiteindelijk besloot de Raad van State vlak vóór oplevering dat het beroep ongegrond was. De stichting Reigershoeve kon het complex in gebruik nemen. De eerste bewoners verhuisden op 30 september en aan het einde van 2013 was iedereen gewend op deze prachtige locatie.



Nieuwbouw, in aanbouw

De Wijkerbaan, fase 3.1, Beverwijk

Na de sloop van de Torenflat droegen we het bouwterrein over aan de aannemer. Hierna startte de aannemer met de bouw van fase 3.1 van het project Wijkerbaan. In deze fase realiseren we 69 huurappartementen en een gezondheidscentrum van circa 1.000 m² BVO. Het grootste deel van het gezondheidscentrum verhuren we aan een groep huisartsen en een groep fysiotherapeuten. Voor het overig deel van ongeveer 110 m² BVO zijn we nog op zoek naar huurders, die mogelijk aanvullende diensten leveren aan het gezondheidscentrum. Dit alles wordt gebouwd op een deel van de parkeerkelder, die na voltooiing van het hele project plaats biedt aan 212 auto's. Om dit project te realiseren is een gedeeltelijke herziening van de eerder afgegeven bouwvergunning aangevraagd. Oplevering van dit deel van het project Wijkerbaan staat gepland tegen het einde van 2015.



Westerweel- en Pieter Breughelstraat, Heemskerk

In mei 2013 tekenden wij de intentieovereenkomst met Dura Vermeer om hun standaard woning verder uit te werken. Eind juli ontvingen wij de omgevingsvergunning en het beroep, dat bij de Raad van State door één omwonende was ingediend, werd ongegrond verklaard. De aannemingsovereenkomst met Dura Vermeer tekenden wij in september waarna op 10 december 2013 officieel de bouw van start ging. Veel belangstellenden (ruim 300) schreven zich in voor één van de 31 grondgebonden wenswoningen. De woningen hebben een korte bouwtijd en worden nog voor de bouwvak van 2014 opgeleverd.



Slotheerenbuurt, fase 1a, Jan van Polanenstraat, Heemskerk

In 2013 werd het bestemmingsplan voor deze locatie onherroepelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 25 grondgebonden huurwoningen, 22 huurappartementen en veertien grondgebonden koopwoningen. Door middel van een uitgebreide uitvraag zijn vier geselecteerde aanbieders van bouwconcepten gevraagd om een complete inzending van een plan en een aanbieding te doen. Uiteindelijk is Lokhorst BV uit Beverwijk geselecteerd om dit plan te realiseren. De aanbieding is verder uitgewerkt tot een bouwaanvraag, waarvoor medio december 2013 de omgevingsvergunning verleend is. In november 2013 rondde we het uitplaatsingstraject voor 72 huishoudens af. Hierna startte de CV Tweede Fase Heemskerk met het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwrijp maken van de grond. De bouw van de nieuwe woningen start naar verwachting in mei 2014, waarna in het tweede kwartaal van 2015 het gehele plan gereed komt.



Beethovenstraat en Haydnplein, Heemskerk

Deze locatie behoort tot de tweede tranche herstructurering Heemskerk. In het vierde kwartaal is de afbouw afgerond en in januari 2014 zijn de 44 huurappartementen opgeleverd. Alle woningen zijn door WOONopMAAT verhuurd en vanaf 20 januari 2014 ontvingen de huurders de sleutel. De overname van de winkels door Green Development en het aangaan van de huurovereenkomsten is in het vierde kwartaal afgehandeld. In januari 2014 openden DAMODE, GOEMANS versbakkerij en Primera hun nieuwe winkel, in februari Beethoven Snacks en in april Jumbo supermarkt en Trekpleister. Het woonrijp maken van het openbare gebied rondt de CV Tweede Fase Heemskerk eind februari/maart 2014 af. De verkoop van de woningen verloopt redelijk. Eind januari 2014 waren zeventien van de in totaal 36 koopwoningen verkocht. De afspraak met de ontwikkelaar is dat we maximaal zestien niet verkochte appartementen (plus parkeerplaats) overnemen. Volgens het contract speelt dit op zijn vroegst in september 2014.



Nieuwbouw, in ontwikkeling

De Wijkerbaan, fase 3.2, Beverwijk

Om de bouw van fase 3.1 goed te kunnen afronden met een volwaardige kopgevel was het noodzakelijk een "knip" te maken in het eerder vergunde plan. De knip bestaat uit het (bovengronds) weglaten van één stramien geprojecteerde woningen, zodat de hoge woontoren "los" komt te staan van het andere bouwdeel, fase 3.2. In de herziening van de bouwaanvraag is dit meteen meegenomen. De start van dit deelproject staat gepland voor dit jaar. Vooralsnog bestaat fase 3.2 uit 107 koopappartementen en circa 280 m² maatschappelijk vastgoed en deel van de parkeergarage.



Laan der Nederlanden (Merwedestraat), Beverwijk

In 2013 is het plan voor de Laan der Nederlanden geheel uitgewerkt, met het bijbehorende (postzegel-) bestemmingsplan. In het tweede kwartaal van 2014 wordt dit bestemmingsplan onherroepelijk waarna de verkoop en de bouw kunnen starten. De twaalf grondgebonden koopwoningen worden gerealiseerd in een voor starters betaalbare prijsklasse en zijn in een vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) op de markt gebracht. De kopers krijgen zeggenschap in het uiteindelijke ontwerp van hun koopwoning, op basis van een bestaande conceptwoning. Zij kopen de woning van de aannemer en de grond van WOONopMAAT.



Beneluxlaan, Beverwijk

Op deze locatie realiseren we zes eengezinshuurwoningen. Het bestemmingsplan moest hiertoe worden gewijzigd. In juli vorig jaar publiceerde de gemeente het concept ontwerpbestemmingsplan, dat de Welstandscommissie afkeurde. Na aangebrachte aanpassingen werd het bestemmingsplan vastgesteld en is nu onherroepelijk. De omgevingsvergunning is in december 2013 aangevraagd, maar kan pas worden afgegeven als het uitwerkingsplan van het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente.

Stationsgebied, Beverwijk

De ontwikkeling van deze locatie door de gemeente Beverwijk lag net als in 2012 ook in 2013 stil. Daarom besloten we ons uit dit project terug te trekken en het project af te sluiten.

Creutzberg- en Bankenlaan, Beverwijk

De gemeente Beverwijk startte de voorbereidingen van de afzet van de eerste commerciële ontwikkeling. WOONopMAAT heeft voorgesteld, nadat een aantal mogelijke convenantlocaties zijn afgevallen, in het kader van dat convenant deze locatie te gebruiken om de nog niet gerealiseerde woningen uit het convenant toch te kunnen halen. In 2014 gaat dit onderzoek verder.

Convenantlocaties Beverwijk

In 2013 vervolgden wij het overleg met de gemeente Beverwijk en Pré Wonen over de verdeling en invulling van de convenantlocaties. Op deze locaties, verdeeld over Beverwijk, kunnen totaal 228 nieuwe woningen worden ontwikkeld. Enkele locaties zijn herzien als niet ontwikkelbaar bestempeld en afgevallen. Als alternatief voegden we twee locaties toe aan de convenantlocaties. Ten eerste de reservering in Broekpolder waar aanvankelijk woonwagens konden komen. Deze is nu omgezet in een reguliere woningbouwlocatie, waaraan het zgn. "SSPB" terrein is toegevoegd. Het tweede initiatief

aan het Meerplein is afgefallen omdat het project stopgezet is. WOONopMAAT heeft voorgesteld om de locatie Creutzberg- en Bankenlaan toe te voegen aan de convenantlocaties. Pré Wonen heeft afspraken gemaakt over het toevoegen van De Plantage aan de convenantlocaties en ziet af van verdere invullingen. Hierdoor is de tweede locatie aan de Beneluxlaan, naast de Kinheim sporthal, ook toegefallen aan WOONopMAAT. Het plan was vorm te geven aan de invulling van deze locatie, maar is inmiddels ook afgefallen.

Ladder 4/5, Beverwijk

Op deze locatie zijn Pré Wonen en WOONopMAAT in het bezit van een aantal woonwagenstandplaatsen. De grond naastgelegen aan onze woonwagenstandplaatsen is van Bouwmensen Kennemerland. In het derde kwartaal bereikten wij overeenstemming voor aankoop van de naastgelegen grond. Met de gemeente Beverwijk maakten wij afspraken over een gezamenlijke grondexploitatie voor de gehele locatie. Dit betreft dan 24 koopwoningen en negentien huurwoningen. Daarnaast bespraken wij met Pré Wonen de aankoop van de grond voor hun woonwagenstandplaatsen om hier acht identieke woningen in dezelfde bouwstroom met de 43 woningen te kunnen realiseren. De gemeente is bereid mee te werken deze locaties te bestemmen voor 51 grondgebonden woningen.



Meerplein, Beverwijk

Begin 2013 vond overleg plaats met de ontwikkelaar van deze locatie over het ontwerp van zestien huurappartementen en 38 huurstadswoningen. Het plan was deze te kopen van hen. Daarna wachtten wij op het go-besluit van de ontwikkelaar. Halverwege het jaar was het besluit nog niet genomen en besloten wij om af te zien van deelname in dit project.

Slotheerenbuurt, fase 1b, Simon van Haerlemstraat, Heemskerk

In 2013 werkten wij in de GEM verder aan het maken van een nieuw bestemmingsplan met als uitgangspunt de vastgestelde wijkontwikkelingsvisie voor fase 1. In het plan is plaats voor 32 appartementen verdeeld over twee gebouwen, drie vrije kavels, tien twee-onder-een-kapwoningen en 29 rijwoningen, voornamelijk allen in de koopsector. De koopcontracten voor de te verwerven tandartspraktijken zijn getekend. Daarnaast voerde de GEM met de eigenaar van het bestaande gezondheidscentrum diverse besprekingen om een eventuele uitbreiding van het gezondheidscentrum in te passen. Eind 2012 werd duidelijk dat we niet tot overeenstemming konden komen. In 2013 heeft de eigenaar van het gezondheidscentrum laten weten zich terug te trekken uit het project. Daarop is besloten het bestaande gebouw "conserverend te bestemmen" in het nieuwe bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan is in januari 2014 ter visie gelegd, waarna het medio 2014 onherroepelijk kan worden. In november 2013 is het uitplaatsingstraject voor 96 huishoudens gestart. Naar verwachting zullen de uitplaatsingen pas in de tweede helft van 2016 afgerond zijn, waarna slopen en bouwrijp maken van de grond kan starten.

Slotheerenbuurt, fase 2, Debora Bakelaan, Heemskerk

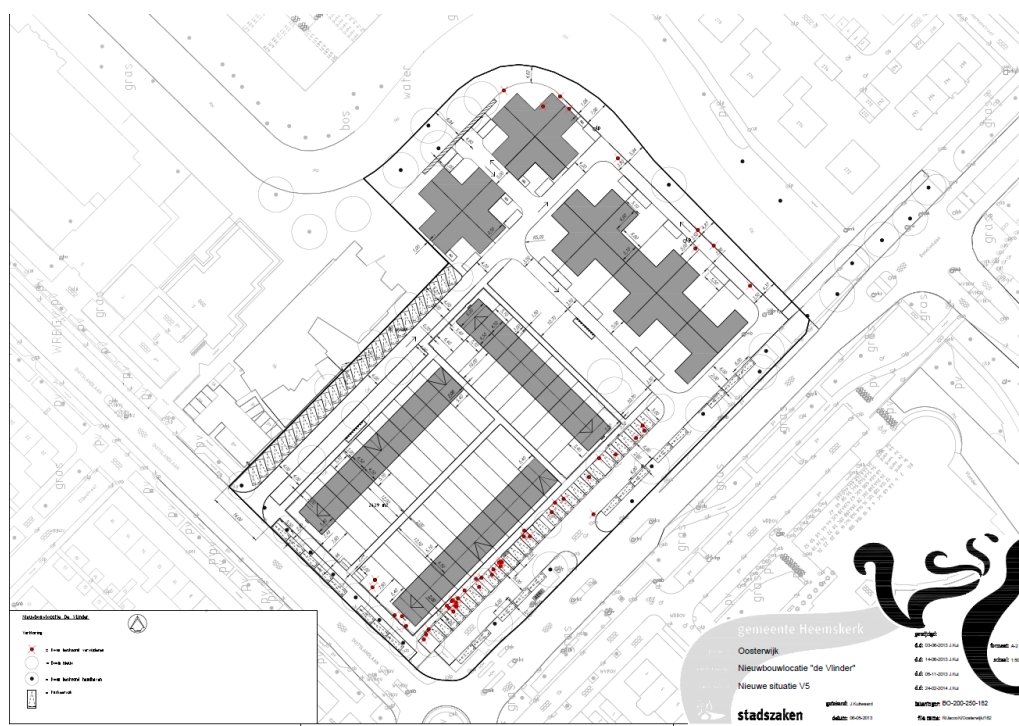
In de tweede tranche herstructurering werden de sloop van deze vier flatgebouwen met 192 woningen en de realisatie van nieuwe woningbouw op De Velst aan elkaar gekoppeld. Nadat duidelijk werd dat realisatie van De Velst door de ingestorte woningmarkt geen optie meer is, werd besloten tot de ontvlechting van deze twee projecten uit de tweede tranche herstructurering. WOONopMAAT onderzoekt in 2014 de hoogwaardige renovatie van deze vier flatgebouwen.

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-een-kapwoningen, 42 koopkavels voor eengezinswoningen en 29 huureengezinswoningen. Vanwege de marktomstandigheden is de ontwikkeling van deze locatie gestopt en is het project, net als de Debora Bakelaan, uit de tweede tranche herstructurering genomen.

De Vlinder, Heemskerk

Het stedenbouwkundig plan met 32 eengezinswoningen en achttien patiowoningen, beiden huur, werd definitief en de gemeente schreef het beeldkwaliteitsplan. We hielden een informatieavond voor omwonenden; over het algemeen waren de mensen positief over het plan met grondgebonden woningen. In de tweede helft van het jaar ging het bestemmingsplan in procedure en naar verwachting gaat de gemeenteraad in april 2014 hiermee akkoord. Van Rhijn Bouw maakte een voorlopig ontwerp voor alle 50 woningen en een prijsaanbieding voor de realisatie.



Carel van Manderstraat, Heemskerk

Van Rhijn Bouw ontwierp een plan voor tien patiokoopwoningen. In het najaar tekenden de GEM een intentieovereenkomst met Van Rhijn Bouw voor verkoop van de grond. De bouw van de 10 patiowoningen en de verkoop zijn voor zijn eigen rekening en risico. De procedure voor wijziging van het bestemmingsplan startte en in februari 2014 neemt de gemeenteraad een besluit. Tot nu toe meldden zich ruim 200 belangstellenden voor deze patiowoningen. Inmiddels zijn er zes verkocht.



Coornhertstraat, Heemskerk

Nadat de aannemer afzag van zijn aanbieding voor realisatie van de appartementengebouwen, gaven wij aan liever grondgebonden woningen te realiseren op deze locatie. GEM ging akkoord met dit voorstel maar binnen de gemeente was tijd nodig voor een besluit. Een stedenbouwkundig bureau maakte diverse studies voor 24 grondgebonden woningen. Eind 2013 gaf het college aan positief te zijn over ontwikkeling van circa 24 grondgebonden woningen (twaalf huur- en twaalf koopwoningen) en nam hierover begin van dit jaar een definitief besluit. De gemeente besloot echter bij het oorspronkelijk plan van twee appartementencomplexen met 53 appartementen te blijven (27 huur- en 26 koopappartementen).

Heemskerks Duingebied, Heemskerk

In oktober 2013 leverden wij de laatste twee percelen grond aan de nieuwe eigenaren. De Oosterweg bij 2a en de Kleine Houtweg bij 26. Wij hebben nu geen onbebouwd bezit meer in dit gebied.

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, verslagjaar 2013

In dit jaarverslag is in hoofdstuk 8 de hele jaarrekening van WOONopMAAT opgenomen. Het jaarresultaat over 2013 is € 9,4 miljoen negatief.

Vergelijk resultaat met begroting 2013

In de begroting 2013 hebben we aangegeven dat het jaarresultaat € 6,3 miljoen positief is. Ten opzichte van de begroting 2013 wijkt het werkelijk resultaat € 15,7 miljoen negatief af.

De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten:

Verschil jaarrekening versus begroting	In miljoenen
Waardeveranderingen	-13,5
Maatschappelijke bestedingen	-0,6
Verkopen bestaande bouw	-2,3
Overige bedrijfsopbrengsten	-1,8
Rente (ontvangen en betaald)	0,8
Deelnemingen	0,8
Lasten onderhoud	0,7
Overige bedrijfslasten	-1,1
Huuropbrengsten	1,3
Saldo	- 15,7

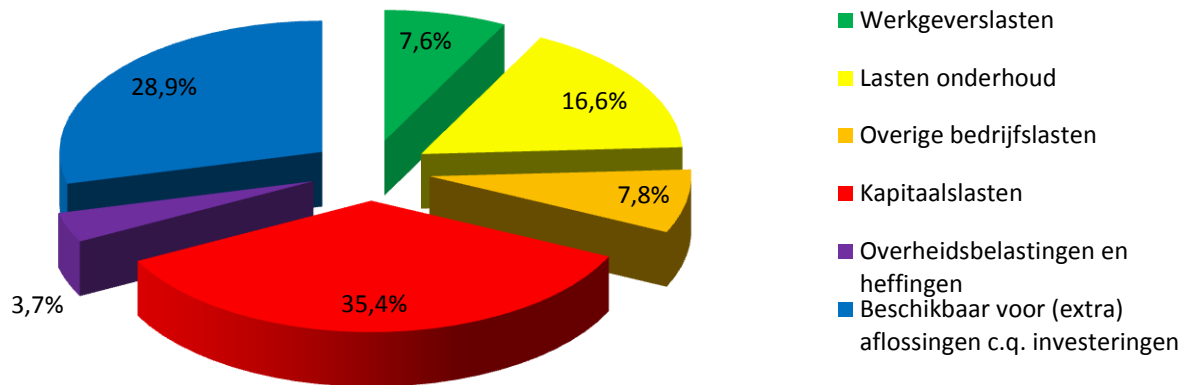
Uitleg verschillen op hoofdlijnen:

- Het saldo van de waardeveranderingen is het gevolg van het tot einde levensduur inrekenen van de verhuurdersheffing;
- De maatschappelijke bestedingen zijn hoger door het inrekenen van de verhuurdersheffing tot einde levensduur. De overschrijding is minder hoog door het niet doorgaan van het project Meerplein;
- De verkopen bestaande bouw is het gevolg van minder verkopen, 36 woningen, dan begroot;
- De overige bedrijfsopbrengsten zijn lager door de taakoverdracht van het bezit van Rochdale;
- Het saldo van de ontvangen en betaalde rente is vooral het gevolg van het aantrekken van minder leningen dan begroot. We hadden € 25 miljoen minder aan leningen nodig dan eerder bedacht. Daarnaast vielen rente-aanpassingen van bestaande leningen positiever uit dan begroot;
- Het resultaat op de deelnemingen is positief door minder negatieve resultaten uit de tweede fase herstructurering Heemskerk;
- De lasten onderhoud zijn lager zowel door gunstige aanbestedingen als door het later gereed zijn van werkzaamheden;
- De overige bedrijfslasten zijn hoger door de in rekening gebrachte saneringsheffing;
- De huuropbrengsten zijn hoger door het realiseren van een hogere huurverhoging en door het in verhuur nemen van woningen met een verkooplabel.

Sluitende reguliere exploitatie

WOONopMAAT stuurt op een sluitende reguliere exploitatie. In deze reguliere exploitatie wordt rekening gehouden met een minimale aflossingsfictie van 2%, maar niet met verkoopopbrengsten, afwaarderingen projecten en waardeveranderingen van de huurwoningen. De reguliere exploitatie heeft, bij de aflossingsfictie, over 2013 een positief resultaat van € 15,6 miljoen. Dit is 29% van de huur.

Grafisch ziet de uitputting van de huren er als volgt uit:



Blik op de toekomst

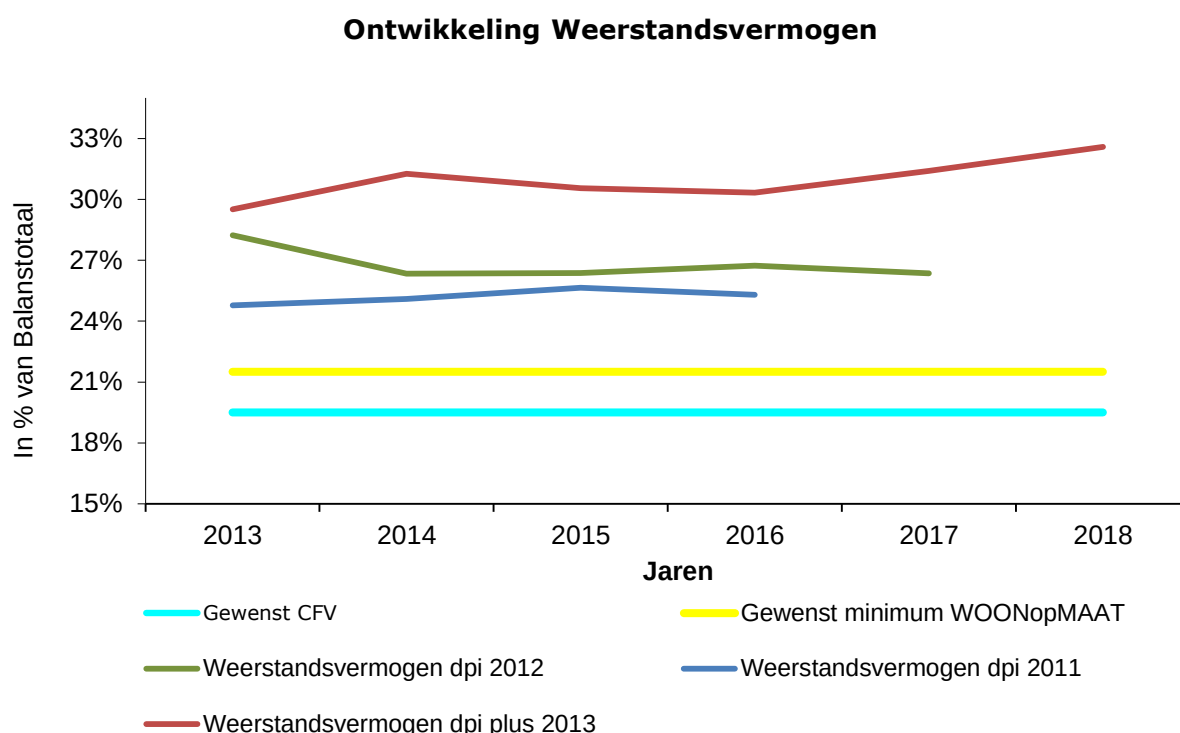
WOONopMAAT streeft in haar Strategisch Beleidsplan naar vernieuwing van het woningbezit dat zij te huur aanbiedt. Door herstructurering zullen, in verschillende wijken, huurwoningen worden gesloopt. Deze sloop zal getalsmatig grotendeels worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw van huurwoningen 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 Voorraadsbeleidsplan. 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: bijvoorbeeld, 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%. 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 2011, 2012 en 2013 zoals WOONopMAAT rapporteerde aan het CFV.

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



Uit bovenstaande grafiek is te concluderen dat het verloop van het geprognosticeerde weerstandsvermogen behorende bij het Jaarverslag 2013 rond de 30% blijft de komende jaren.

De continuïteit extern gewogen

In 2013 heeft het Centraal Fonds van de Volkshuisvesting risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtterreinen. De resultaten van het onderzoek zijn op 10 oktober 2013 aan WOONopMAAT gerapporteerd. Het gedane onderzoek geeft het CFV geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek. Daarnaast concludeert het CFV dat het volkshuisvestelijk vermogen ruimschoots voldoende is in vergelijking met het minimaal noodzakelijk geachte vermogensbuffer.

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 16 juli 2013 aangegeven dat Stichting WOONopMAAT voldoet aan de eisen van krediet-waardigheid. Daardoor kan WOONopMAAT gebruik blijven maken van de faciliteiten van het WSW. Het

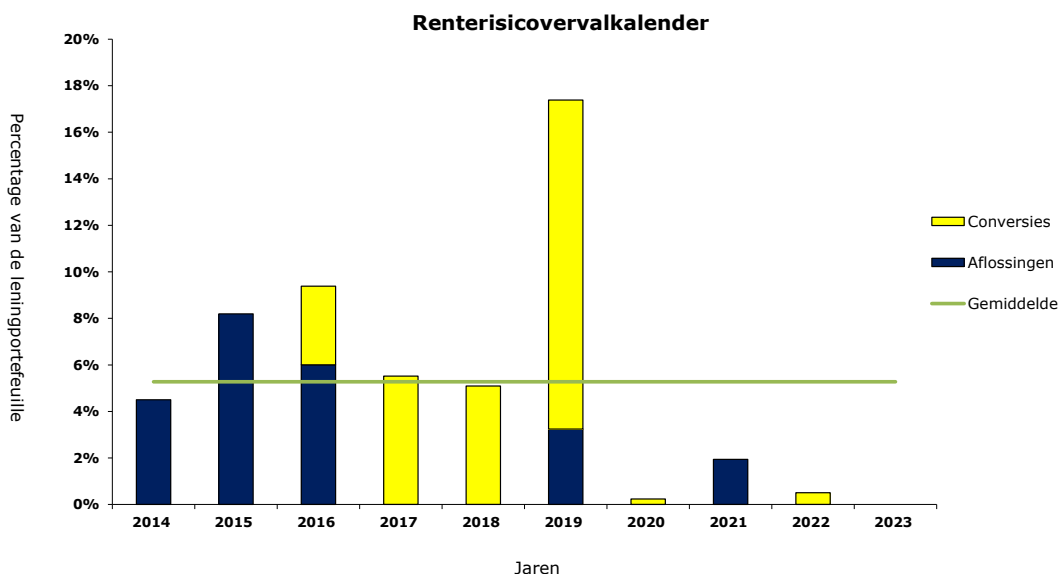
faciliteringsvolume volgens de door WOONopMAAT afgegeven prognose is € 157 miljoen voor de jaren 2013 tot en met 2015.

Leningportefeuille

De leningportefeuille van WOONopMAAT is per 31 december 2013 gelijk aan € 308,1 miljoen. In 2013 heeft één wijziging van rentepercentage van een lening (conversie) plaatsgevonden; de rente-afspraken hadden we in 2012 al gemaakt. In 2013 zijn rente-afspraken gemaakt voor de conversies van 2015. Er hebben voor € 9,0 miljoen algehele aflossingen plaatsgevonden. Er zijn in 2013 geen nieuwe leningen aangetrokken. De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is in 2013 iets gedaald ten opzichte van 2012. Eind 2013 bedraagt de gemiddelde rentevoet 4,16% (2012: 4,20%). De duration van de uitstaande leningen is eind 2013 gelijk aan 8,23.

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% van de schuldrestant van de totale leningportefeuille. Qua renterisicoprofiel gaat WOONopMAAT de komende tien jaar niet over het intern gestelde maximum van twintig% 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 2013. 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 € 89 miljoen nog aan renteconversies en € 74 miljoen aan aflossingen ineens plaats. Dit is exclusief de renteconversies over € 18 miljoen aan variabele leningen. Voor € 16 miljoen aan renteconversies zijn inmiddels rente-afspraken gemaakt. Naar ons renterisicoprofiel van 2019 is gekeken. We zijn van plan om dit risico over de jaren 2016 tot en met 2019 te spreiden door het maken van rente-afspraken over de conversies.

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 2013 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 2,5 (2012:2,3).

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 bijna 61%. 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 rentelast mag zijn. In 2013 zitten we op ruim 24% van de huuropbrengsten.

Beleggingsportefeuille

WOONopMAAT heeft sinds 2005 drie certificaten van het Wooninvesteringsfonds voor een bedrag van in totaal € 1,5 miljoen. De certificaten hebben de status van een achtergestelde lening.

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 heeft een vaste vergoeding, te weten 2,25% en een variabele vergoeding van maximaal 3,25%. De obligaties zijn verhandelbaar aan andere Toegelaten Instellingen en hebben een onbepaalde looptijd.

Voor de verwerking van bovenstaande belegging als financieel vast actief, verwijzen wij u naar hoofdstuk 8, de jaarrekening.

b. Kengetallen

Stenen

Per 1 januari 2013 heeft WOONopMAAT 8.661 woningen in zijn bezit. De mutaties over 2013 zijn als volgt:

- 165 Nieuwe woningen in exploitatie (nieuwbouw);
- 13 Terugkopen tijdelijk in verhuur genomen;
- 23 Woningen uit exploitatie door verkoop;
- 72 Woningen uit exploitatie door sloop.

Door bovenstaande mutaties heeft WOONopMAAT per 31 december 2013 8.744 woningen in haar bezit.

Naast woningen zijn er ook garages en overige objecten in het bezit. Het totaal van deze twee bedraagt 695 eenheden, waarvan 672 garages.

Huurprijzen

De woningen worden in een drietal categorieën verdeeld, goedkoop, betaalbaar en duur. Een woning is goedkoop als de huurprijs beneden de € 374,44 is. Een woning is duur als de prijs boven de € 574,35 is. Woningen met huurprijzen tussen de € 374,44 en de € 574,35 worden als betaalbaar gezien. Per eind 2013 ziet de verdeling er als volgt uit:

Klasse	Woningen
Goedkoop	703
Betaalbaar	5.755
Duur	1.958
Totaal	8.416
Verzorgingshuizen	328
Totaal	8.744

De gemiddelde huur van de woningen is eind 2013 gelijk aan € 504 per maand. Het gemiddelde aantal woningwaarderingpunten per woning is 140. Dit resulteert in een maximaal redelijke huur van € 686. De gemiddelde woning van WOONopMAAT zit op 73% van de maximaal redelijke huur.

Huurderving

De huurachterstand van de contracten die per 31 december 2013 actief waren is 0,41% oftewel € 233.000.

De huurderving, inclusief projecten, is 0,75% van de jaarhuur oftewel € 407.000.

Weerstandsvermogen

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen, de solvabiliteit, is per eind 2013 gelijk aan 34%.

De verhouding tussen het eigen vermogen plus voorzieningen, voor saldering vastgoed in ontwikkeling, en het totaal vermogen, weerstandsvermogen, is per eind 2013 gelijk aan 36%.

Schuldpositie WOONopMAAT

In 2013 is de schuldpositie van WOONopMAAT met € 14 miljoen afgenomen. Het gemiddelde rentepercentage op de uitstaande leningen is 4,16%. De rentelast over 2013 is € 13,1 miljoen oftewel ruim 24% van de huuropbrengsten.

Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 0,63 per eind 2013.

Rentabiliteit

De rentabiliteit over het eigen vermogen, nettoresultaat gedeeld door het groepsvermogen, bedraagt over 2013 -4,4%.

Mensen

Per eind 2013 heeft WOONopMAAT 76 medewerkers in dienst. De bijbehorende formatie-eenheden zijn 64.

Heemskerk, 13 juni 2014

A.J.T. Leek
Directeur-bestuurder

8. Jaarrekening

Jaarrekening 2013 van Stichting WOONopMAAT

Statutaire vestigingsplaats:
Adres:

Heemskerk
Jan Ligthartstraat 5
1965 BE Heemskerk

a. Geconsolideerde balans per 31 december 2013

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)	2013	2012
<i>Vaste activa</i>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1 Sociaal vastgoed in exploitatie	458.445	485.048
2 Soc. vastgoed in ontwikkeling	7.010	16.390
3 Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	<u>3.752</u>	<u>3.990</u>
Totaal materiële vaste activa	469.207	505.428
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
4 Commercieel vastgoed in exploitatie	58.955	55.161
5 Com. vastgoed in ontwikkeling	-	-
6 Vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>75.728</u>	<u>83.298</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	134.683	138.459
<i>Financiële vaste activa</i>		
7 Latente belastingvordering(en)	54	52
8 Leningen u/g	-	-
9 Te vorderen BWS-subsidies	<u>217</u>	<u>308</u>
Totaal financiële vaste activa	271	360
Som der vaste activa	604.161	644.247
<i>Vlottende activa</i>		
<i>Voorraden</i>		
10 Vastgoed bestemd voor verkoop	3.057	5.395
11 Onderhanden projecten	52	332
Overige voorraden	<u>28</u>	<u>28</u>
Totaal voorraden	3.137	5.755
<i>Vorderingen</i>		
12 Huurdebiteuren	356	219
13 Belastingen en premies soc. Verz.	17	17
14 Vorderingen ter zake van pensioenen	2	-
15 Overige vorderingen	1.288	428
16 Overlopende activa	<u>6.672</u>	<u>4.691</u>
Totaal vorderingen	8.335	5.355
17 Liquide middelen	9.526	27.885
Totaal vlottende activa	20.998	38.995
Totaal activa	625.159	683.242

A. Geconsolideerde balans per 31 december 2013

(voor resultaatbestemming)

Passiva

(in duizenden euro's)	2013	2012
<i>Eigen vermogen</i>		
<i>Overige reserves</i>	<u>215.682</u>	<u>256.854</u>
Totaal eigen vermogen	215.682	256.854
<i>Aandeel derden</i>	<u>-631</u>	<u>-1.401</u>
18 Groepsvermogen	215.051	255.453
<i>Voorzieningen</i>		
19 Voorziening onrend. invest. en herstruct.	9.023	6.030
20 Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>285</u>	<u>386</u>
Totaal voorzieningen	9.308	6.416
<i>Langlopende schulden</i>		
21 Schulden/leningen overheid	58	62
22 Schulden/leningen kredietinstellingen	291.085	308.018
23 Verplichtingen inzake onr zaken VOV	75.728	83.342
24 Overige schulden	<u>502</u>	<u>502</u>
Totaal langlopende schulden	367.373	391.924
<i>Kortlopende schulden</i>		
25 Schulden aan kredietinstellingen	16.937	14.308
26 Schulden aan leveranciers	1.791	3.021
27 Belastingen en premies soci. verzekeringen	4.852	1.197
28 Schulden ter zake van pensioenen	-	17
29 Overige schulden	3.568	3.867
30 Overlopende passiva	<u>6.279</u>	<u>7.039</u>
Totaal kortlopende schulden	33.427	29.449
Totaal passiva	625.159	683.242

b. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

(in duizenden euro's)	2013	2012
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
31 Huuropbrengsten	53.976	52.075
32 Opbrengsten servicecontracten	3.041	2.875
33 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.239	3.042
Netto-omzet koopprojecten	-254	-51
34 Overige bedrijfsopbrengsten	<u>1.142</u>	<u>984</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten	60.144	58.925
<i>Bedrijfslasten</i>		
35 Afschrijvingen materiële vaste activa	24.534	27.129
36 Ov. Waardever. materiële vaste activa	19.356	-394
37 Lonen en salarissen	3.833	3.913
38 Sociale lasten	493	479
39 Pensioenlasten	623	645
40 Onderhoudslasten	8.705	7.592
41 Leefbaarheid	265	386
42 Lasten servicecontracten	2.975	2.945
43 Overige bedrijfslasten	<u>6.515</u>	<u>6.265</u>
Totaal bedrijfslasten	67.299	48.960
44 Niet-gereal. waardever. vastgoedbeleggingen	601	-3.052
Bedrijfsresultaat	-6.554	6.913
45 Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	10.115	13.017
<i>Financiële baten en lasten</i>		
46 Opbrengst van vord. financ. vaste activa	76	508
47 Andere rentebaten en soortgelijke opbr.	44	164
48 Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-13.072</u>	<u>-13.842</u>
Saldo financiële baten en lasten	-12.952	-13.170
Resultaat voor belastingen	-9.391	6.760
49 Belastingen	-104	-1.090
Resultaat na belastingen	-9.287	7.850
50 Aandeel derden in resultaat van deelnemingen	-137	-584
Groepsresultaat na belastingen	-9.424	7.266

De vergelijkende cijfers zijn aangepast wegens het verwerken van de taakoverdracht.

c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2013

(in duizenden euro's)	2013	2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten van afnemers	57.589	57.503
Betalingen aan leveranciers en werknemers	<u>-22.798</u>	<u>-21.289</u>
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	34.791	36.214
Ontvangen interest	245	486
Ontvangen dividend	-	-
Betaalde interest	-13.410	-12.767
Betaalde winstbelasting	<u>-</u>	<u>6.000</u>
	-13.165	-6.281
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	21.626	29.933
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verwerving groepsmaatschappijen	-	-
Investerings in MVA	-27.301	-23.824
Desinvesteringen in MVA	<u>4.027</u>	<u>5.395</u>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-23.274	-18.429
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	-	15.000
Aflossingen van langlopende schulden	-16.608	-17.047
Betaald dividend	-	-
Groepsmaatschappijen	<u>-103</u>	<u>-1.815</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-16.711	-3.862
Mutatie geldmiddelen	-18.359	7.642

d. Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2013

(in duizenden euro's)	2013	2012
Groepsresultaat na belastingen	-9.424	7.266
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:		
– waardestijging sociaal vastgoed in het jaar	-31.748	2.388
Totaalresultaat	-41.172	9.654

e. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2013

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 7 april 2014.

Taakoverdracht

Inleiding

WOONopMAAT en woningstichting Rochdale hebben onder opschortende voorwaarden op 4 mei 2010 overeenstemming bereikt over de overdracht van de volkshuisvestelijke activiteiten van Rochdale in Heemskerk aan WOONopMAAT.

Aanleiding

De oorsprong van de voorgenomen overdracht ligt in het feit, dat Rochdale haar werkgebied wil beperken tot de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer. Omdat WOONopMAAT en Rochdale al enige jaren samenwerken in de IJmond en WOONopMAAT al enige jaren Rochdale vertegenwoordigt in de IJmond, zijn partijen met elkaar in overleg getreden over het voornemen van Rochdale om zich terug te trekken uit de IJmond. In vervolg hierop zijn Rochdale en WOONopMAAT in gesprek geraakt omtrent de overdracht van de betreffende activiteiten in de regio IJmond en het daarbij behorende bezit, rechten en verplichtingen. Na interne goedkeuring door de beide Raden van Commissarissen, de Ondernemingsraden en de huurdersvertegenwoordigingen is het voornemen tot overdracht voorgelegd aan diverse instanties, zoals de gemeente Heemskerk, het Centraal Fonds Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Belastingdienst, de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank. Alle instanties hebben zich positief uitgelaten over de ophanden zijnde taakoverdracht.

Timing

Rochdale en WOONopMAAT hebben ervoor gekozen om de taakoverdracht in 2013 te laten plaatsvinden. De taakoverdracht heeft op 9 augustus 2013 plaatsgevonden. Rochdale heeft de afgelopen jaren een ingrijpende reorganisatie doorgevoerd. Zij wil zich nu geheel richten op het door haar geformuleerde werkgebied. Het laten vervallen van alle banden met Heemskerk zorgt ervoor dat zij dit kan bewerkstelligen.

Uitwerking

De taakoverdracht behelst alle rechten en plichten van Rochdale in de gemeente Heemskerk. De totale balans van Rochdale in Heemskerk wordt om niet aan WOONopMAAT overgedragen. WOONopMAAT is bekend met de gehele balans, daar WOONopMAAT sinds 2002 de administratie voert. Om de taakoverdracht uit te voeren hebben WOONopMAAT en Rochdale de Anbi status aangevraagd en verkregen. Door het verkrijgen van de Anbi status kan de overdracht van het bezit inclusief alle rechten en plichten vrijgesteld van overdrachtsbelasting plaatsvinden.

De beschrijving van alle rechten en plichten ziet er, niet limitatief, als volgt uit:

1. De 'overgang' van het personeel van Rochdale Heemskerk naar WOONopMAAT als uitwerking van het opzeggen van de beheerovereenkomst (Het personeel is sinds 2001 in dienst van de beheerstichting WOONopMAAT);
2. De overgang van de participatie van Rochdale in het kantoor Jan Ligthartstraat 5;
3. De overgang van alle contracten, materialen en verplichtingen, welke samenhangen met de beheerorganisatie (De overeenkomsten van de beheerorganisatie worden vanaf 2001 al beheerd door WOONopMAAT);
4. De overgang van alle verhuureenheden;

5. De overgang van de leningportefeuille gekoppeld aan het bezit in Heemskerk;
6. De overgang van alle bestaande contracten in Heemskerk aangegaan door Rochdale, voor zover bekend in de administratie bij WOONopMAAT;
7. Het overnemen van de gehele vorderingen, waaronder de debiteurenpositie;
8. Het nakomen van de gehele schulden, waaronder de crediteurenpositie;
9. Het nakomen van rechten en plichten volgend uit grond-, herstructurering- en ontwikkelposities;
10. De overgang van de bestaande vermogenspositie;
11. De overgang van het liquiditeitsaldo.

Beëindigen samenwerking

Gelijktijdig met de taakoverdracht zijn enkele samenwerkingsverbanden met Rochdale opgezegd. Concreet gaat het over de volgende onderdelen:

1. Beëindiging van de beheer- en samenwerkingsovereenkomst tussen Rochdale en WOONopMAAT;
2. Beëindiging van het gebruik van diensten van Rochdale, zoals het Call Center en Rochdale Onderhoud;

Passeren akte

De akte houdende taakoverdracht, levering activa en passiva, is op 9 augustus 2013 gepasseerd bij notariskantoor Janssen en Van Commenée te Heemskerk.

Verwerking van de openingsbalans

Per 9 augustus 2013 is een openingsbalans gemaakt waaruit blijkt dat alle rechten en plichten om niet, met gesloten beurzen, geleverd zijn. De openingsbalans kent dan ook een vermogenspositie van nihil. Als gevolg is de waarde van het materieel vast actief berekend. De waarde is op basis van voorgaande beschreven methodiek gelijk aan € 64.823. Na overdracht is het bezit gewaardeerd conform de beleidsuitgangspunten en parameters van WOONopMAAT.

Aangezien conform RJ 216 stichtingen bij een activa-passiva transactie om niet de pooling of interests methode dienen te hanteren voor het verwerken van dergelijke transacties zijn de vergelijkende cijfers over boekjaar 2012 aangepast.

Naast het waarderingseffect zijn er ook effecten van nog te maken afspraken in verbetering van het bezit. Echter door de WOONopMAAT stelregel "intern geformaliseerd; extern gecommuniceerd" is er nog geen voorziening te bepalen, welke samenhangt met de toekomstige verbeteringen. In 2014 wordt bepaald wat de effecten zijn van de in te zetten verbeteringen en hoe dat vertaalt in een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen wegens de taakoverdracht zijn verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2012 in de jaarrekening 2013 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de taakoverdracht reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de taakoverdracht (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2011 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2012 (post overige reserves) en bedraagt € 15.110 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2012 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2012 en bedraagt € 1.437 positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2013 € 20.901. Dit effect en het resultaat-effect 2012, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Cumulatief effect 1-1-2013	Stand vóór taakoverdracht	Stand ná taakoverdracht	Cumulatief effect
Materiële vaste activa	419.794	505.428	85.634
Vastgoedbeleggingen	125.158	138.459	13.301
Financiële vaste activa	1.874	360	-1.514
Voorraden	5.320	5.755	435
Vorderingen	4.088	5.355	1.267
Liquide middelen	<u>18.168</u>	<u>27.885</u>	<u>9.717</u>
Totaal	574.402	683.242	108.840
Eigen vermogen (exclusief aandeel derden)	235.953	256.854	20.901
Aandeel derden	-1.401	-1.401	0
Voorzieningen	6.171	6.416	245
Langlopende schulden	308.222	391.924	83.702
Kortlopende schulden	<u>25.457</u>	<u>29.449</u>	<u>3.992</u>
Totaal	574.402	683.242	108.840

Resultaateffect 2012	Baten/lasten volgens WVR 2012	Baten/lasten voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aanpassing resultaat voor vergelijkings- doeleinden
Huuropbrengsten	39.880	52.075	12.195
Opbrengsten servicecontracten	2.427	2.875	448
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.866	3.042	176
Netto-omzet koopprojecten	-30	-51	-21
Overige bedrijfsopbrengsten	2.408	984	-1.424
Afschrijvingen materiële vaste activa	-22.964	-27.129	-4.165
Ov. Waardever. materiële vaste activa	271	394	123
Lonen en salarissen	-3.913	-3.913	0
Sociale lasten	-479	-479	0
Pensioenlasten	-645	-645	0
Onderhoudslasten	-5.904	-7.592	-1.688
Leefbaarheid	-320	-386	-66
Lasten servicecontracten	-2.554	-2.945	-391
Overige bedrijfslasten	-5.954	-6.265	-311
Niet-gereal. waardever. vastgoedbeleggingen	-2.803	-3.052	-249
Vrijval herwaardering wegens afschrijvingen	13.017	13.017	0
Opbrengst van vord. financiële vaste activa	581	508	-73
Andere rentebaten en soortgelijke opbr.	146	164	18
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.707	-13.842	-3.135
Belastingen	1.090	1.090	0
Aandeel in resultaat derden	<u>-584</u>	<u>-584</u>	<u>0</u>
Totaal	5.829	7.266	1.437

Cumulatief effect 1-1-2012	Stand vóór taakoverdracht	Stand ná taakoverdracht	Cumulatief effect
Cumulatief effect 1-1-2013	235.953	256.854	20.901
Waarvan vermogenseffect	-1.309	3.045	4.354
Waarvan resultaateneffect 2012	5.829	7.266	<u>1.437</u>
Blijft: cumulatief effect 1-1-2012			15.110
Bestaande uit de balansposten per 1-1-2012:			
Materiële vaste activa	411.513	494.755	83.242
Vastgoedbeleggingen	143.100	157.711	14.611
Financiële vaste activa	3.560	1.945	-1.615
Vorraden	3.169	3.169	0
Vorderingen	10.895	11.736	841
Liquide middelen	<u>12.106</u>	<u>20.242</u>	<u>8.136</u>
Totaal	584.343	689.558	105.215
Eigen vermogen (exclusief aandeel derden)	231.435	246.543	15.108
Aandeel derden	-348	-348	0
Voorzieningen	8.824	9.099	275
Langlopende schulden	317.161	402.680	85.519
Kortlopende schulden	<u>27.271</u>	<u>31.584</u>	<u>4.313</u>
Totaal	584.343	689.558	105.215

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%
Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	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.

Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

f. Toelichting balanswaardering geconsolideerde jaarrekening 2013

(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 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) en het maatschappelijk vastgoed.

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.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking

Onder 'eerste verwerking' wordt verstaan het verwerven van sociaal vastgoed dat gereed is voor onmiddellijke eigen exploitatie, ongeacht of dit sociaal vastgoed in een aan/-verkooptransactie van derden is verworven dan wel of het sociaal vastgoed in eigen beheer is ontwikkeld.

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. Vastgoed vervaardigd in eigen ontwikkeling waarvan in de periode van de eigen ontwikkeling is vastgesteld dat de bedrijfswaarde van vastgoed in ontwikkeling naar verwachting lager zal zijn dan de (verwachte) vervaardigingsprijs van het vastgoed in ontwikkeling, is bij eerste waardering als sociaal vastgoed in exploitatie de betreffende waardevermindering eveneens in mindering op de vervaardigingsprijs gebracht.

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 waardevermindingsverlies 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".

Afschrijving

Afschrijving vindt per complex plaats gedurende de periode van exploitatie van het sociaal vastgoed. In de periode tussen twee rapportagemomenten wordt een afschrijving ten laste van de resultaten-rekening gebracht die is gebaseerd op de bedrijfswaarde van het voorgaande rapporteringsmoment, de verwachte gebruiksduur en de verwachte restwaarde aan het einde van de verwachte gebruiksduur. Voor de bepaling van de afschrijvingslast wordt onderscheid gemaakt in componenten van het sociaal vastgoed met een verschillende levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

De restwaarde betreft de verwachte waarde van het sociaal vastgoed op moment van verkoop dan wel geschatte grondwaarde op moment van sloop.

Verwerking waardeverschillen

Een verschil tussen de jaarlijks bepaalde actuele waarde en de boekwaarde wordt hetzij ten gunste of ten laste van de resultatenrekening verwerkt hetzij rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. De waardevermeerdering van een materieel vast actief als gevolg van een herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.. De waardevermeerdering wordt echter in de winst-en-verliesrekening verwerkt, voor zover deze een terugneming van een waardevermindering van hetzelfde actief is die voorheen als last was verwerkt in de winst- en-verliesrekening. De terugneming van een waardevermindering in de winst-en-verliesrekening is niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

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 exploitatie onder erfpacht

Een deel van het sociaal vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Deze erfpachtverplichtingen worden aangemerkt als een leaseovereenkomst en geclassificeerd als een financiële lease aangezien de grond in eeuwigdurende erfpacht is uitgegeven. De grond wordt geactiveerd tegen de contante waarde van de erfpachtverplichtingen en verantwoord onder de post Sociaal vastgoed in exploitatie. Op de grond wordt niet afgeschreven. Bij de berekening van de contante waarde van de erfpachtverplichtingen is de impliciete rentevoet gehanteerd. De met de activering van de grond samenhangende leaseverplichting uit hoofde van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon is opgenomen onder de langlopende schulden. De erfpachtverplichting bedraagt jaarlijks 0,45 euro.

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 waardevermindervingsverliezen.

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 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 waardestijging toegelicht bij het eigen vermogen.

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 waardeverandering.

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 terugkoop prijs 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 onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

Uitvoerend 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 waardeverandering 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 waarderinggrondslagen 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

WOONopMAAT beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa 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.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies 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

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'.

Saldering

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

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 terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde.

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst - indien deze betrouwbaar is te bepalen - en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

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

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

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

Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

Zolang het project nog niet is voltooid worden de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten gepresenteerd als wijziging in onderhanden projecten. In het jaar van voltooiing van het project worden dan de totale projectopbrengsten gepresenteerd als netto-omzet, waarbij de cumulatieve projectopbrengsten verantwoord in voorgaande perioden worden gepresenteerd als wijziging in onderhanden projecten.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

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 indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar 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. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

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.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de groep zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO 2) en geheel of gedeeltelijk niet- aftrekbare kosten.

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

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 activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. 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 terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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 marktwaarde 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.'

De Raad voor de Jaarverslaggeving heeft op 19 december 2013 RJ-uiting 2013-15: "Richtlijn 290 Financiële instrumenten (2013)" gepubliceerd. Deze uiting is van toepassing voor boekjaren vanaf 1 januari 2014. De RJ beveelt aan deze richtlijn met ingang van het boekjaar 2013 toe te passen. WOONopMAAT heeft besloten deze aanbeveling niet over te nemen. Het derivaat van WOONopMAAT heeft geen ineffectiviteit én loopt op 28 maart 2014 af. De keuze om de uiting niet toe te passen heeft geen gevolgen voor de eerstvolgende jaarrekening waarin de uiting verplicht moet worden toegepast.

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 derving 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.

Netto omzet koopprojecten

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op vreemd vermogen. Een voorziening voor verwachte verliezen voor een project wordt verwerkt als onderdeel van de projectkosten.

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 pensioenpremie 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 aangegeane 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.

Vrijval van afschrijvingen over geherwaardeerde activa

Een deel van de in het eigen vermogen opgenomen herwaardering wordt gerealiseerd wanneer het actief gebruikt wordt en daardoor afgeschreven. Het over te boeken bedrag komt overeen met het verschil tussen de afschrijving gebaseerd op de geherwaardeerde boekwaarde en de afschrijving gebaseerd op de oorspronkelijke kostprijs van het actief. Een overeenkomstige mutatie vindt plaats voor bedragen die betrekking hebben op activa die zijn vervreemd.

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, de vaststellingsovereenkomst (VSO 2) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare 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 directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan 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)

	2013	2012
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	458.445	485.048
2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.010	16.390
3. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.752	3.990
Totaal materiële vaste activa	469.207	505.428

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)	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde			31.030	19.144	11.248	11.123
Cum. afschr en afwaarderingen			-14.640	-15.474	-7.258	-6.861
Bedrijfswaarde / boekwaarde	485.048	486.822	16.390	3.670	3.990	4.262
Mutaties:						
Opleveringen	32.991	11.556	24.315	22.876	-	-
Aankopen en verbeteringen	768	2.884	-	1.161	262	184
Terugname afwaardering nieuwbouw	-	-	14.223	14.950	-	-
Desinvesteringen	-1.738	-3.651	-36.392	-12.074	-102	-40
Herclassificatie	-2.684	-	-	80	2.018	-
Herwaardering via eigen verm.	-20.539	15.320	-	-	-	-
Herwaardering via resultaat	-11.335	1.911	-	-	-	-
Afwaardering nieuwbouw	-	-3.094	-11.669	-14.223	-	-
Afwaarderingen	-	-	-323	-573	-	-
Terugname afwaarderingen	-	-	495	523	-	-
Overige mutaties	-14	13	-29	-	-	-
Afschrijvingen	-24.052	-26.713	-	-	-292	-416
Totaal van de mutaties	-26.603	-1.774	-9.380	12.720	1.886	-272
Stand 31 december:						
Bedrijfsw. resp. aanschafwaarde			19.002	31.030	10.759	11.248
Cum. afschr en afwaarderingen			-11.992	-14.640	-7.007	-7.258
Bedrijfswaarde / boekwaarde	458.445	485.048	7.010	16.390	3.752	3.990
In boek-/bedrijfswaarde inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	122.846	154.594	-	-	-	-

1. Sociaal vastgoed in exploitatie

Afschrijvingen

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 193 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 39 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 5.561 en de bedrijfswaarde € 2.685.

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 (exploitatieperiode) van de complexen.

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

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

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting 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 groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters

Jaarlijkse huurverhoging in 2014 van 2,5% en 4% voor woningen met een contractuur lager dan 70% van de maximaal redelijke huur en 2% voor de volgende jaren (voorgaand jaar: 2,5% resp. 2%);

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): € 352,- per verhuureenheid (2012 = € 313,-);

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 € 689,- per woning ingerekend. De basis is het activiteitenplan, de begroting, voor het komend jaar (2012 = € 697,-);

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 € 58,- per woning (2012 = € 88,-);

De heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2014 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2014 tot en met 2017 en voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017.

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 2013 € 458,4 miljoen. Dit is € 26,6 miljoen lager dan de bedrijfswaarde ultimo 2012.

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 € 4,2 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 opwaartse waardering van € 22,5 miljoen. De oplevering van 164 nieuwbouwwoningen zorgt voor een stijging van € 25,8 miljoen. De verkoop van 23 woningen zorgt voor een daling met € 2,9 miljoen. De sloop van 72 woningen geeft een daling van € 1,2 miljoen. Het na terugkoop in de verhuur nemen van 15 woningen zorgt voor een stijging van € 0,8 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 € 8,2 miljoen.

Parameter- en niveauwijzigingen

Het hanteren van een minimum mutatiegraad bij het bepalen van de harmonisatie, alsmede het wijzigen van de huurverhoging resulteert in een stijging van de bedrijfswaarde met € 11,5 miljoen.

De verhuurdersheffing is in 2013 voor de restant looptijd van het bezit ingerekend. Dit zorgt voor een daling met € 63,7 miljoen.

De overige wijzigingen zorgen voor een daling met € 0,9 miljoen.

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

Sociaal vastgoed in exploitatie onder erfpacht

Een deel van het sociaal vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Van deze grond is WOONopMAAT geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van een erfpachtovereenkomst. WOONopMAAT betaalt voor deze gronden een eeuwigdurende jaarlijkse vergoeding van € 0,45.

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
Kantoorgebouw (exclusief grond)	50

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

Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)

	2013	2012
4. Commercieel vastgoed in exploitatie	58.955	55.161
5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling	-	-
6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	75.728	83.298
Totaal vastgoedbeleggingen	134.683	138.459

Het verloop van deze posten is als volgt:

	4. Commercieel vastgoed in exploitatie		5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling		6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	
(in duizenden euro's)	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Boekwaarde 1 januari	55.161	59.450	-	120	83.298	97.974
Mutaties:						
Opleveringen	170	305	134	-	-	-
Investeringsen	524	83	-162	185	92	315
Desinvesteringsen	-277	-1.670	-	-305	-6.313	-6.050
Herclassificatie	2.684	-	28	-	-2.946	-4.569
Aanpassing reële waarde	693	-3.007	-	-	-2.972	-4.372
Overige mutaties	-	-	-	-	4.569	-
Totaal van de mutaties	3.794	-4.289	-	-120	-7.570	-14.676
Boekwaarde 31 december	58.955	55.161	-	-	75.728	83.298
Ongerealiseerde waardestijging	19.521	18.252	-	-	40.667	47.752

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 6% (2012 = 6%). Voor de diverse te onderscheiden kosten is aangesloten bij de gegevens uit de Vastgoed taxatiewijzer. Hierin zijn normen opgenomen per soort gebouw.

Bedrijfswaarde commercieel vastgoed

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 49,0 miljoen (2012: € 44,3 miljoen). De gebruikte parameters voor de berekening van de bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed zijn gelijk aan de parameters welke zijn genoemd voor de bepaling van de bedrijfswaarde van het sociale vastgoed.

6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden bedraagt 731 (2012: 779).

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 2013 zijn 30 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig. In 2013 zijn 15 teruggekochte woningen weer in de verhuur genomen. 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 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 verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:
(in duizenden euro's)

	31-12-2013		31-12-2012	
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vorderingen	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vorderingen
Tijdelijke verschillen	54	-	52	-

De samenstelling van de latentie over de niet verwerkte verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:

Activa in exploitatie	82.641
Activa in ontwikkeling	595
Totaal niet verwerkte latentie	83.236

8. Leningen u/g	31-12-2013	31-12-2012
Verstrekke lening aan Wooninvesteringsfonds	1.673	1.635
Af: Voorziening dubieuze geldlening aan Wooninvesteringsfonds	<u>-1.673</u>	<u>-1.635</u>
Totaal	-	-

In 2005 heeft Stichting WOONopMAAT een drietal certificaten genomen van het WoonInvesteringsFonds, WIF. De nominale waarde is in totaal € 1.500. Het rendement op de belegging heeft een vaste vergoeding, te weten 2,25% en een variabele vergoeding van maximaal 3,25%. 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

	<u>BWS subsidies</u>
<i>1 januari 2013</i>	
Boekwaarden	308
<i>Mutaties 2013</i>	
Toevoegingen	-
Onttrekkingen / Aflossingen	-102
Rente toerekening	<u>11</u>
<i>Totaal mutaties</i>	<u>-91</u>
<i>31 december 2013</i>	
Boekwaarden	217

Er zijn in 2013 geen nieuwe toezeggingen ontvangen voor wat betreft BWS-subsidies. Het kortlopende deel van de te vorderen BWS-subsidie bedraagt € 102 (2012: € 102).

Voorraden

10. Vastgoed bestemd voor verkoop	31-12-2013	31-12-2012
Grondposities	111	714
Voorraad woningen	<u>2.946</u>	<u>4.681</u>
Per saldo	3.057	5.395

De grondposities zijn aangehouden om projecten te ontwikkelen. Inmiddels is duidelijk dat dit niet haalbaar is en worden de gronden afgestoten. Twee van de grondposities zijn in 2013 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 2013 zijn er 30 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig (2012:45).

11. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten	<u>52</u>	<u>332</u>
Totaal Onderhanden projecten	52	332

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

Vorderingen

12. Huurdebiteuren	356	219
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	17
14. Overige vorderingen	1.288	428
15. Overlopende activa	<u>6.672</u>	<u>4.691</u>
Totaal Vorderingen	8.333	5.355

12. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	471	345
Af : Voorziening dubieuze debiteuren	<u>115</u>	<u>126</u>
Saldo huurdebiteuren	356	219

In de vorderingen op huurdebiteuren is circa € 238 (2012:€ 219) aan vorderingen uit niet actieve huurcontracten begrepen. De specificatie van de actieve contracten naar achterstand in maanden is als volgt:

	2013	2012
Achterstand in maanden	Aantal Huurders	Aantal Huurders
1	80	85
2	68	35
3	102	38
4 en meer	<u>285</u>	<u>123</u>
Totaal	535	281

De achterstand op actieve contracten, uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedroeg per balansdatum 0,41% (2012: 0,33%). 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	31-12-2013	31-12-2012
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	<u>17</u>	<u>17</u>
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	17

14. Vorderingen ter zake van pensioenen

<i>Saldo verschuldigd</i>	2	-
---------------------------	---	---

15. Overige vorderingen

Overige debiteuren	922	66
Overige	<u>366</u>	<u>362</u>
Totaal overige vorderingen	1.288	428

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

16. Overlopende activa

Verrekeningen met diverse VVE's	3.762	3.648
Te ontvangen rente en aflossingen	2.500	600
Afrekening stook- en servicekosten	-	-
Overigen	<u>410</u>	<u>443</u>
Totaal overlopende activa	6.672	4.691

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

17. Liquide middelen

Direct opvraagbaar :

Rabobank	<u>9.526</u>	<u>27.885</u>
Totaal liquide middelen	9.526	27.885

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.

18. Groepsvermogen

Eigen vermogen		
<i>Saldo begin boekjaar</i>	256.854	246.543
Uit resultaatbestemming	-9.424	7.266
Verrekening Rochdale Holding	-	657
Verandering ongerealiseerd resultaat	<u>-31.748</u>	<u>2.388</u>
<i>Saldo einde boekjaar</i>	215.682	256.854
Totaal eigen vermogen	215.682	256.854

Het resultaat over het boekjaar 2013 bedraagt € -9.424 én wordt ten laste gebracht van de overige reserves.

Minderheidsbelang derden	31-12-2013	31-12-2012
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	-17	-18
CV 2e Tranche Heemskerk	-614	-1.383
Totaal minderheidsbelangen derden	-631	-1.401
Totaal groepsvermogen	215.051	255.453

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

Voorzieningen

19. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

<i>Saldo begin boekjaar</i>	6.030	7.623
<i>Mutaties</i>		
Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling	14.438	14.950
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-12.611	-14.438
Toevoeging	9.086	1.309
Onttrekkingen wegens investeringen	-7.920	-3.414
<i>Totaal mutaties</i>	<u>2.993</u>	<u>-1.593</u>
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<u>9.023</u>	<u>6.030</u>

Totaal voorziening onrendabele investeringen	9.023	6.030
---	--------------	--------------

20. 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 2013	386
Mutaties 2013:	
Toevoeging ten laste van resultaat	-
Onttrekkingen	-
Vrijval ten gunste van resultaat	101
Stand per 31 december 2013	<u>285</u>

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen één jaar afwikkelt bedraagt € 76.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan vijf jaar afwikkelt bedraagt € 80.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingverplichting bedraagt € 0,3 miljoen (2012: € 0,4 miljoen). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 5 jaar (2012: 5 jaar). De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,16% (2012: 4,20%).

Langlopende schulden

	21. Leningen schulden overheid	22. Leningen schulden krediet- instellingen	Totaal
<i>1 januari 2013</i>			
- Nominale waarde	163	352.571	352.734
- Cumulatieve aflossingen/klim	-97	-30.249	-30.346
Schuldrest per vervaldatum	66	322.322	322.388
Kortlopend	-4	-14.304	-14.308
Balanswaarde	62	308.018	308.080
<i>Mutaties 2013</i>			
- Opgenomen leningen	-	-	-
- Aflossing	-4	-5.339	-5.343
- Extra aflossingen	-	-8.965	-8.965
<i>Totaal mutaties</i>	-4	-14.304	-14.308
<i>31 december 2013</i>			
- Nominale waarde	163	341.934	342.097
- Cumulatieve aflossingen/klim	-101	-33.916	-34.017
Schuldrest per vervaldatum	62	308.018	308.080
Aflossingsverplichting komend jaar	-4	-16.933	-16.937
Balanswaarde	58	291.085	291.143
Looptijd < 1 jaar	-	13.997	13.997
Looptijd 1- 5 jaar	21	50.972	50.993
Looptijd > 5 jaar	41	243.049	243.090

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Vastrentende leningen	62	290.393	290.455
Variabel rentende leningen	-	17.625	17.625
Stand per 31 december 2013	62	308.018	308.080

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en onder overheidsgarantie ultimo het boekjaar bedraagt 4,16% (2012: 4,20%).

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 rente-herzieningsmoment. 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 de prognose overschrijdt WOONopMAAT in 2019 de 15% grens zoals aanbevolen door het WSW. Daarbij moet de kanttekening worden gemaakt dat het risicopercentage van 2019 wordt vergeleken met de leningportefeuille per 31 december 2013.

Het renterisico van 2019 wordt wat betreft het conversiedeel in de periode 2016 tot en met 2019 gemitigeerd.

Tegenpartij risico

De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	-	265.308	265.308
Nationale Waterschapsbank N.V. (NWB)	-	27.710	27.710
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	-	15.000	15.000
Overige	62	-	62
Totaal	62	308.018	308.080

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 2013 19 jaar (2012: 19 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 2013 4,16%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 321,7 miljoen.

Rentederivaten

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

Collar

Ultimo 2013 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 € 168 negatief per 31 december 2013.

	31-12-2013	31-12-2012
23. Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	83.342	94.790
Mutaties boekjaar:		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	92	315
Terugkopen	-4.826	-7.435
Waardemutaties	-2.880	-4.328
Saldo einde boekjaar	75.728	83.342

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 2013 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 731 woningen (2012: 779 woningen). Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

24. overige schulden

Overige leningen		
Saldo begin boekjaar	500	500
Mutatie boekjaar	-	-
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, gesteld.

<i>Waarborgsommen</i>	31-12-2013	31-12-2012
Saldo begin boekjaar	2	2
<i>Mutatie boekjaar</i>	-	-
Saldo einde boekjaar	<u>2</u>	<u>2</u>
Totaal overige schulden	502	502
Kortlopende schulden		
25. schulden aan kredietinstellingen		
Saldo	16.937	14.308
Dit betreft het deel van de leningen dat in het komend boekjaar wordt afgelost.		
26. Schulden aan leveranciers		
Handelscrediteuren	1.791	3.021
27. Belastingen en sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	4.733	1.020
Loonheffingen/soc.premies	<u>119</u>	<u>177</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.852	1.197
28. Schulden ter zake van pensioenen		
<i>Saldo verschuldigd</i>	-	17
29. Overige schulden		
Overige schulden en nog te ontvangen facturen	<u>3.568</u>	<u>3.867</u>
Totaal overige schulden	3.568	3.867
30. Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	5.544	5.958
Vooruitontvangen huur	578	504
Afrekening stook- en servicekosten	144	234
Vooruitontvangen huursubsidie	1	266
Schuld aan vof Deltapolder	-	60
Overige	<u>12</u>	<u>17</u>
Totaal overlopende passiva	6.279	7.039

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

j. Niet in de balans opgenomen regelingen

Verplichtingen

WOONopMAAT is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangaan ter grootte van € 15.206.

Obligo WSW

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

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

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

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

Het obligo 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 2013 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Het obligo bedraagt per 31 december 2013 € 11.861 (2012: € 12.411).

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2014-2018 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2014 tot en met 2018 van respectievelijk 3,5%, 2%, 2%, 1% en 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2014	€	1.711
2015	€	1.021
2016	€	1.011
2017	€	500
2018	€	498

Deze heffing is niet opgenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde en is tevens niet als verplichting in de balans opgenomen.

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 zijn vier locaties gereedgekomen. Twee locaties zullen niet ontwikkeld worden. 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.

Aansprakelijkheid CV-belangen

GEM Herstructurering Heemskerk B.V. is als beherend vennoot van CV Tweede Fase Heemskerk hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. WOONopMAAT B.V. en GEM Herstructurering Heemskerk B.V. hebben op 20 mei 2014 een comfort letter afgegeven waarin zij waarborgen dat zij alle

steun zullen verschaffen om de bedrijfsactiviteiten van CV Tweede Fase Heemskerk voort te kunnen zetten.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Het betreft financiële instrumenten die in de balans moeten worden opgenomen.

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%.

Valutarisico

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

k. Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening

(in duizenden euro's)

	2013	2012
31. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	49.902	48.857
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.371	3.084
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.029	1.014
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	81	98
Totaal opbrengsten	54.383	53.053
Af: huurderiving wegens leegstand (inclusief projecten)	407	978
Saldo Huuropbrengsten	53.976	52.075

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2013 bedroeg 3,07% (1 juli 2012: 2,3%).

WOONopMAAT heeft in 2013 de inkomensafhankelijke huurstijging niet toegepast. WOONopMAAT heeft een extra huurverhoging van 1,5% berekend bij woningen waarvan de contractuur lager was dan 70% van de maximaal redelijke huur.

32. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.920	3.080
Af : vergoedingsderiving wegens leegstand	22	108
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.898	2.972
Af: afrekening servicekosten	-143	97
Saldo opbrengsten servicecontracten	3.041	2.875

33. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)	1.649	2.137
Verkoop huurwoningen (commercieel vastgoed)	43	-70
Verkoop teruggekochte woningen VOV	547	975
Totaal resultaat	2.239	3.042

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	2.970	5.312
Af: Verkoopkosten	185	589
Af: Boekwaarde (bedrijfswaarde)	1.136	2.586
Resultaat in winst- en verliesrekening	1.649	2.137

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte woningen (2012: 39 woningen). De door verkoop in 2013 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de verkrijgingsprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 441. Er zijn in 2013 6 garageboxen verkocht (2012: 6 garageboxen).

<i>(in duizenden euro's)</i>	2013	2012
<i>Verkoop huurwoningen (commercieel vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	300	827
Af: Verkoopkosten	20	73
Af: Boekwaarde (marktwaarde)	<u>237</u>	<u>824</u>
Resultaat in winst- en verliesrekening	43	-70

De verkoopopbrengst betreft 2 verkochte woningen (2012: 4 woningen).

<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	6.118	5.314
Af: Verkoopkosten	89	237
Af: Boekwaarde (terugkoop prijs)	5.664	4.629
Bij: Verkopen 25%-deel	<u>182</u>	<u>527</u>
Resultaat in winst- en verliesrekening	547	975

De verkoopopbrengst betreft 44 na terugkoop verkochte VoV woningen (2012: 42 woningen). Er zijn 15 woningen opnieuw in de verhuur genomen. Er zijn 9 resterende aandelen van 25% verkocht.

Verkoop projecten		
Opbrengst verkopen	645	6.049
Kostprijs verkopen	<u>899</u>	<u>6.100</u>
Totaal verkoop projecten	-254	-51

Dit betreft voornamelijk de verkoop van gronden in de projecten Westerweelstraat, Pieter Breughelstraat en het Heemskerks Duingebied.

34. Overige bedrijfsopbrengsten

Administratiekostenvergoedingen Eerste verhuur, servicekosten etc	75	71
Administratiekostenvergoedingen VVE Beheer	292	370
Inschrijfgelden koopwoningen en opties woonruimteverdeling	67	54
Vorbereiding en toezicht projecten	548	316
Energie	41	57
Diverse opbrengsten	<u>119</u>	<u>116</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.142	984

35. Afschrijvingen materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie	24.067	26.713
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>467</u>	<u>416</u>
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	24.534	27.129

36. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Afwaardering onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.412	1.517
Terugneming afwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	-	-1.911
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	<u>11.944</u>	<u>-</u>
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	19.356	-394

(in duizenden euro's)

37. Lonen en salarissen

	2013	2012
Salarissen	3.231	3.319
Inleenkrachten	602	594
Totaal lonen en salarissen	3.833	3.913

Eind 2013 had de Stichting 76 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 63,61 (2012: 64,83 fte). Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

38. Sociale lasten

Sociale lasten	493	479
Totaal sociale lasten	493	479

39. Pensioenlasten

Pensioenlasten	623	645
Totaal pensioenlasten	623	645

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 2013 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 114%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsden kunnen de pensioenen niet direct verlagen. Dit kan op zijn vroegst in 2014. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2013 is verlaging van pensioenen bij SPW in 2014 niet aan de orde.

40. Onderhoudslasten

Klachtenonderhoud	2.190	2.344
Mutatie-onderhoud	1.486	860
Kort cyclisch onderhoud	1.201	1.342
Lang cyclisch onderhoud en overig	3.828	3.046
Totaal onderhoudslasten	8.705	7.592

43. Overige bedrijfslasten

A. Zakelijke lasten	2.443	2.264
B. Overige bedrijfslasten	3.915	2.181
C. Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	119	185
D. Dotatie dubieuze lening	38	1.635
Totaal overige bedrijfslasten	6.515	6.265

A. Zakelijke lasten

Belastingen	2.313	2.146
Verzekeringen	130	118
Totaal zakelijke lasten	2.443	2.264

(in duizenden euro's)

B. Overige bedrijfslasten

	2013	2012
Overige personeelslasten	220	195
Huisvestingskosten	197	183
Bestuurskosten	11	11
Raad van Commissarissen	51	57
Kosten wagenpark	107	82
Kosten automatisering	188	178
Kosten bewonersbeloning	151	149
Papier en drukwerk	54	55
Advieskosten	187	137
Kosten Call Center	39	121
Algemene kosten	227	421
Saneringssteun	1.919	-
Verhuurdersheffing	177	-
Aedes	57	61
Bijdrageheffing bijzondere projectsteun	-	128
Overige exploitatielasten	330	403
Totaal overige bedrijfslasten	3.915	2.181

Bestuurskosten

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd. De stichting heeft vanaf 1 maart 2008 één directeur/bestuurder in dienst. De directeur heeft een auto van de zaak ter beschikking. De directeur-bestuurdersfunctie binnen WOONopMAAT werd ingevuld door de heer A.J.T. Leek.

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.

Functie	Naam	Beloning	Belastbare vaste en variabele onkosten- vergoeding	Werkge- versdeel beloningen betaalbaar op termijn	Datum einde dienstverband
Directeur	A.J.T. Leek	156	-	32	
Voorzitter RVC	I.C.M. Verweel-Stokman	10	-	-	
Vice-voorzitter RVC	F. Wehrmeyer	10	-	-	
Lid RVC	E.W.M. Aalsma	10	-	-	
Lid RVC	N. Boudrie-Poll	10	-	-	
Voorzitter RVC	J. Kroon	2	-	-	31-3-2013

WOONopMAAT voldoet aan de WNT. De bezoldigingen zijn allen lager dan de maxima.

(in duizenden euro's)

	2013	2012
C. dotatie voorziening dubieuze debiteuren		
Voorziening dubieuze debiteuren	119	185
Totaal dotatie voorziening dubieuze debiteuren	119	185
D. dotatie voorziening dubieuze lening		
Voorziening dubieuze lening	38	1.635
Totaal dotatie voorziening dubieuze lening	38	1.635
44. Niet gerealiseerde waardever. vastgoedbeleggingen		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	693	-3.008
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	-92	-44
Afwaardering onrendabel deel comm. vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal niet gerealiseerde waardever. vastgoedbeleggingen	601	-3.052
45. Vrijval herwaardering door afschrijving		
Vrijval herwaardering sociaal vastgoed door afschrijving	10.115	13.017
46. Opbrengst van vorderingen financiële vaste activa		
Rente te vorderen BWS subsidie	11	15
Rente leningen u/g	37	37
Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	-	-
Overige renteopbrengsten	28	456
Totaal opbrengst vorderingen financiële vaste activa	76	508
47. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente op uitgezette middelen	44	164
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	44	164
48. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden/leningen overheid	3	3
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	13.069	13.839
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	13.072	13.842

49. 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:

(in duizenden euro's)

	2013	2012
Acute belastingen boekjaar	-	-
Acute belastingen voorgaande jaren	-	-
Latente vennootschapsbelasting (last)	-	-
Latente vennootschapsbelasting (bate)	-104	-1.090
Per saldo belastingen	-104	-1.090

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

Resultaat voor belasting volgens de geconsolideerde jaarrekening		-9.391
- Onrendabele investeringen	19.356	
- Afschrijvingen	13.156	
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-1.692	
- geconsolideerd resultaat in deelnemingen	-76	
- Overige tijdelijke en permanente verschillen	-21.353	

Totaal permanente en tijdelijke verschillen 9.391

Belastbaar bedrag -

Acute belastingen boekjaar -

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2012 = 25%).

50. Aandeel derden in resultaat deelnemingen

Minderheidsbelang derden	-137	-584
--------------------------	------	------

I. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)

Geldmiddelen per 31 december 2012 volgens het kasstroomoverzicht	27.885
Balansmutatie geldmiddelen in 2013	-18.359
Geldmiddelen per 31 december 2013 volgens het kasstroomoverzicht	9.526

m. Enkelvoudige balans per 31 december 2013

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)	2013	2012
<i>Vaste activa</i>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1 Sociaal vastgoed in exploitatie	457.161	483.742
2 Soc. vastgoed in ontwikkeling	8.531	17.315
3 Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	<u>971</u>	<u>1.060</u>
Totaal materiële vaste activa	466.663	502.117
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
4 Commercieel vastgoed in exploitatie	58.955	55.161
5 Com. vastgoed in ontwikkeling	-	-
6 Vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>75.728</u>	<u>83.298</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	134.683	138.459
<i>Financiële vaste activa</i>		
7 Latente belastingvordering(en)	54	52
8 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	124	62
9 Leningen u/g	4.299	1.514
10 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	2.146
11 Te vorderen BWS-subsidies	<u>217</u>	<u>308</u>
Totaal financiële vaste activa	4.694	4.082
Som der vaste activa	606.040	644.658
<i>Vlottende activa</i>		
<i>Voorraden</i>		
12 Vastgoed bestemd voor verkoop	3.057	5.395
13 Overige voorraden	<u>28</u>	<u>28</u>
Totaal voorraden	3.085	5.423
<i>Vorderingen</i>		
14 Huurdebiteuren	356	219
15 Belastingen en premies soc. Verz.	-	-
16 Vorderingen op groepsmaatschappijen	155	260
17 Vorderingen ter zake van pensioenen	2	-
18 Overige vorderingen	695	3.879
19 Overlopende activa	<u>6.451</u>	<u>1.027</u>
Totaal vorderingen	7.659	5.385
20 Liquide middelen	7.687	27.575
Totaal vlottende activa	18.431	38.383
Totaal Activa	624.471	683.041

m. Enkelvoudige balans per 31 december 2013

(voor resultaatbestemming)

Passiva

(in duizenden euro's)

Eigen vermogen

21 Overige reserves	<u>215.682</u>	<u>256.854</u>	
Totaal eigen vermogen		215.682	256.854

Voorzieningen

22 Voorziening onrend. invest. en herstruct.	8.586	5.580	
23 Voorziening deelnemingen	605	1.377	
24 Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>285</u>	<u>386</u>	
Totaal voorzieningen		9.476	7.343

Langlopende schulden

25 Schulden/leningen overheid	58	62	
26 Schulden/leningen kredietinstellingen	291.085	308.018	
27 Verplichtingen inzake onr zaken VOV	75.728	83.342	
28 Overige schulden	<u>502</u>	<u>502</u>	
Totaal langlopende schulden		367.373	391.924

Kortlopende schulden

29 Schulden aan kredietinstellingen	16.937	14.308	
30 Schulden aan leveranciers	1.196	3.150	
31 Belastingen en premies soci. verzekeringen	4.699	399	
32 Schulden ter zake van pensioenen	-	17	
33 Overige schulden	2.829	2.007	
34 Overlopende passiva	<u>6.279</u>	<u>7.039</u>	
Totaal kortlopende schulden		31.940	26.920

Totaal Passiva

624.471 **683.041**

n. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

(in duizenden euro's)	2013	2012
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
35 Huuropbrengsten	53.976	52.075
36 Opbrengsten servicecontracten	3.041	2.875
37 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.239	3.042
Resultaat verkoop projecten	-47	-477
38 Overige bedrijfsopbrengsten	1.100	929
Totaal bedrijfsopbrengsten	60.309	58.444
<i>Bedrijfslasten</i>		
39 Afschrijvingen materiële vaste activa	24.307	26.978
40 Ov. Waardever. materiële vaste activa	19.762	365
41 Lonen en salarissen	3.833	3.913
42 Sociale lasten	493	479
43 Pensioenlasten	623	645
44 Onderhoudslasten	8.576	7.551
45 Leefbaarheid	265	386
46 Lasten servicecontracten	2.975	2.945
47 Overige bedrijfslasten	6.920	6.669
Totaal bedrijfslasten	67.754	49.931
48 Niet-gereal. waardever. vastgoedbeleggingen	601	-3.052
Bedrijfsresultaat	-6.844	5.461
49 Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	10.115	13.017
<i>Financiële baten en lasten</i>		
50 Opbrengst van vord. financ. vaste activa	277	774
51 Andere rentebaten en soortgelijke opbr.	44	164
52 Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.093	-13.791
Saldo financiële baten en lasten	-12.772	-12.853
Resultaat voor belastingen	-9.501	5.625
Aandeel in resultaat van ondernemingen		
53 waarin wordt deelgenomen	-27	551
54 Belastingen	-104	-1.090
Resultaat na belastingen	-9.424	7.266

De vergelijkende cijfers zijn aangepast wegens het verwerken van de taakoverdracht.

o. Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2013

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2013 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)

	2013	2012
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	457.161	483.742
2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling	8.531	17.315
3. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	971	1.060
Totaal materiële vaste activa	466.663	502.117

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)	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde			31.955	19.144	6.952	6.827
Cum. afschr en afwaarderingen			-14.640	-15.474	-5.892	-5.618
Bedrijfswaarde / boekwaarde	483.742	485.482	17.315	3.670	1.060	1.209
Mutaties:						
Opleveringen	32.991	11.556	24.910	23.801		
Aankopen en verbeteringen	768	2.884	-	1.161	183	184
Terugname afwaardering nieuwbouw			14.223	14.950		
Desinvesteringen	-1.738	-3.651	-36.392	-12.074	-	-40
Herclassificatie	-2.684		-	80	-	-
Herwaardering via eigen verm.	-20.539	15.320				
Herwaardering via resultaat	-11.335	1.911				
Afwaardering nieuwbouw	-	-3.094	-11.669	-14.223		
Afwaarderingen			-323	-573		
Terugname afwaarderingen			495	523		
Overige mutaties	-20	19	-29			
Afschrijvingen	-24.024	-26.685	-	-	-272	-293
Totaal van de mutaties	-26.581	-1.740	-8.785	13.645	-89	-149
Stand 31 december:						
Bedrijfsw. resp. aanschafwaarde			20.523	31.955	7.135	6.952
Cum. afschr en afwaarderingen			-11.992	-14.640	-6.164	-5.892
Bedrijfswaarde / boekwaarde	457.161	483.742	8.531	17.315	971	1.060
In boek-/bedrijfswaarde inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	122.859	154.594	-	-	-	-

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-13</i>			
Boekwaarden	62	2.146	2.208
<i>Mutaties 2013</i>			
Investerings/verstrekkingen	-	-	-
Aandeel in resultaat deelnemingen	558	-	558
Reclassificatie	-	-2.146	-2.146
Voorziening deelnemingen	-496	-	-496
Totaal mutaties	62	-2.146	-2.084
<i>31-dec-13</i>			
Boekwaarden	124	-	124

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%
Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	Heemskerk	100%
*		
Via WOONopMAAT B.V.		49%
Via GEM Herstructurering Heemskerk B.V.		1%

Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2013	31-12-2012
ENERGIEopMAAT B.V.	155	260
WOONopMAAT B.V.	-	-
Saldo vorderingen op groepsmij	155	260

18. Overige vorderingen

Overige debiteuren	314	63
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	17	17
Overige	364	360
Totaal overige vorderingen	695	440

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

19. Overlopende activa

Verrekeningen met diverse VVE's	3.545	3.439
Te ontvangen rente	2.500	600
Afrekening stook- en servicekosten	-	-
Overigen	406	427
Totaal overlopende activa	6.451	4.466

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

20. Liquide middelen

Direct opvraagbaar :

Rabobank	7.687	27.575
Totaal liquide middelen	7.687	27.575

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.

21. Eigen vermogen

	2013	2012
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari op basis van nieuwe grondslagen	256.854	246.543
Verandering herwaarderingsreserve	-31.748	2.388
Verandering te verrekenen met Rochdale	-	657
Resultaat 2013	-9.424	7.266
Aanpassing resultaat 2012 voor vergelijkingsdoeleinden	-	-
<i>Resultaat van het jaar</i>	<i>-41.172</i>	<i>10.311</i>
Stand 31 december op basis van nieuwe grondslagen	215.682	256.854

In de overige reserves is ultimo 2013 een bedrag van € 183.034 (2012: € 220.598) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:

	2013	2012
Ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie	122.846	154.594
Ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed in exploitatie	19.521	18.252
Ongerealiseerd verkoopresultaat verkopen woningen verk. onder voorw.	40.667	47.752
Totaal	183.034	220.598

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.

	31-12-2013	31-12-2012
Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen		
<i>Groepsvermogen</i>	215.051	255.453
In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-	-
Negatieve vermogenswaarde van de geconsolideerde deelnemingen	-	-
Minderheidsbelang derden in deelneming	-631	-1.401
<i>Eigen vermogen</i>	<u>215.682</u>	<u>256.854</u>
<i>Groepsresultaat</i>	-9.287	7.850
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	-137	-584
<i>Resultaat</i>	<u>-9.424</u>	<u>7.266</u>
Voorzieningen		
22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
<i>Saldo begin boekjaar</i>	<u>5.580</u>	<u>6.209</u>
<i>Mutaties</i>		
Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling	14.223	14.950
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-11.668	-14.223
Toevoeging	8.266	2.234
Onttrekkingen wegens investeringen	-7.815	-3.590
<i>Totaal mutaties</i>	<u>3.006</u>	<u>-629</u>
<i>Totaal voorziening onrendabele investeringen</i>	<u>8.586</u>	<u>5.580</u>
23. Voorziening deelnemingen		
WOONopMAAT B.V.	588	1.359
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	17	18
	<u>605</u>	<u>1.377</u>
WOONopMAAT zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.		
33. Overige schulden		
Overige schulden en nog te ontvangen facturen	<u>2.829</u>	<u>2.007</u>
Totaal overige schulden	<u>2.829</u>	<u>2.007</u>
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.	85	499
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	-	9
Stichting kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	-63	55
ENERGIEopMAAT B.V.	-175	-12
Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen	<u>-153</u>	<u>551</u>

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening*(in duizenden euro's)***Resultaat verkoop projecten**

	2013	2012
Opbrengst verkopen	645	3.144
Kostprijs verkopen	<u>692</u>	<u>3.621</u>
Totaal verkoop projecten	-47	-477

38. Overige bedrijfsopbrengsten

Vergoedingen Eerste verhuur, servicekosten etc.	75	71
Vergoedingen VVE Beheer	292	370
Inschrijfgelden opties woonruimteverdeling	67	54
Vorbereiding en toezicht projecten	548	316
Diverse opbrengsten	<u>118</u>	<u>118</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.100	929

40. Overige Waardeveranderingen materiële vaste activa

Afwaardering onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	7.818	2.276
Waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	<u>11.944</u>	<u>-1.911</u>
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	19.762	365

44. Onderhoudslasten

De lasten zijn als volgt opgebouwd:

Klachtenonderhoud	2.090	2.341
Mutatieonderhoud	1.486	860
Kort cyclisch onderhoud	1.172	1.304
Lang cyclisch onderhoud en overig	<u>3.828</u>	<u>3.046</u>
Totaal onderhoudslasten t.l.v. de exploitatie	8.576	7.551

*(in duizenden euro's)***47. Overige bedrijfslasten**

A. Zakelijke lasten	2.443	2.264
B. Overige bedrijfslasten	4.320	2.585
C. Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	119	185
D. Dotatie dubieuze lening	38	1.635

Totaal overige bedrijfslasten

6.920	6.669
--------------	--------------

B. Overige bedrijfslasten

Overige personeelslasten	209	185
Huisvestingskosten	467	453
Bestuurskosten	11	11
Raad van Commissarissen	51	57
Kosten wagenpark	107	82
Kosten automatisering	188	178
Kosten bewonersbeloning	151	149
Papier en drukwerk	54	55
Advieskosten	183	131
Kosten Call Center	39	121
Algemene kosten	227	422
Saneringssteun	1.919	-
Verhuurdersheffing	177	-
Aedes	57	61
Bijdrageheffing bijzondere projectsteun	-	128
Overige exploitatielasten	<u>480</u>	<u>552</u>
Totaal overige bedrijfslasten	4.320	2.585

	2013	2012
<i>(in duizenden euro's)</i>		
49. Vrijval herwaardering door afschrijving		
Vrijval herwaardering sociaal vastgoed door afschrijving	10.115	13.017
50. Opbrengst van vorderingen financiële vaste activa		
Rente te vorderen BWS subsidie	11	15
Rente leningen u/g	238	303
Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	-	-
Overige renteopbrengsten	28	456
Totaal opbrengst vorderingen financiële vaste activa	277	774
52. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden/leningen overheid	3	3
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	13.090	13.788
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	13.093	13.791
53. Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen		
WOONopMAAT B.V.	85	499
Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	63	55
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	0	9
ENERGIEopMAAT B.V.	-175	-12
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	-27	551

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van Ernst & Young Nederland LLP. 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.

	EY 2013	EY netwerk 2013	Totaal EY 2013
Onderzoek van de jaarrekening	60	-	60
Andere controleopdrachten	12	-	12
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	-	-
Totaal accountantskosten 2013	72	-	72

	EY 2012	EY netwerk 2012	Totaal EY 2012
Onderzoek van de jaarrekening	30	-	30
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	-	-
Totaal accountantskosten 2012	30	-	30

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 2013 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 595, diensten aan verbonden partijen bedroegen € 141. Per 31 december 2013 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen € 118.

p. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De bestuurder van Stichting WOONopMAAT verklaart dat hij op 19 mei 2014 de jaarrekening over het verslagjaar 2013 heeft opgesteld en vastgesteld.

A.J.T. Leek
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 13 juni 2014.

I.M.C. Verweel-Stokman
voorzitter

F.J. Wehrmeijer
vice-voorzitter

E.W.M. Aalsma
lid

N. Boudrie-Poll
lid

9. Overige Gegevens

a. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

b. Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2013 wordt ten laste gebracht van de overige reserve.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting WOONopMAAT

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting WOONopMAAT te Heemskerk gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 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 in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT in de Beleidsregels toepassing WNT. Voorts is het bestuur van de toegelaten instelling verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de "Beleidsregels toepassing WNT", inclusief het Controleprotocol WNT. 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, alsmede in het kader van de financiële rechtmatigheid voor de naleving van die relevante wet- en regelgeving, 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, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria 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 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT in de Beleidsregels toepassing WNT.

Geen controlewerkzaamheden verricht op externe niet-topfunctionarissen

In overeenstemming met de aanvullende beleidsregels van 12 maart 2014, hebben wij geen controlewerkzaamheden verricht voor de functionarissen zoals genoemd in art. 4.2 lid 2 letter c WNT (externe niet-topfunctionarissen).

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 in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek(BW) is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Alkmaar, 13 juni 2014

Ernst & Young Accountants LLP

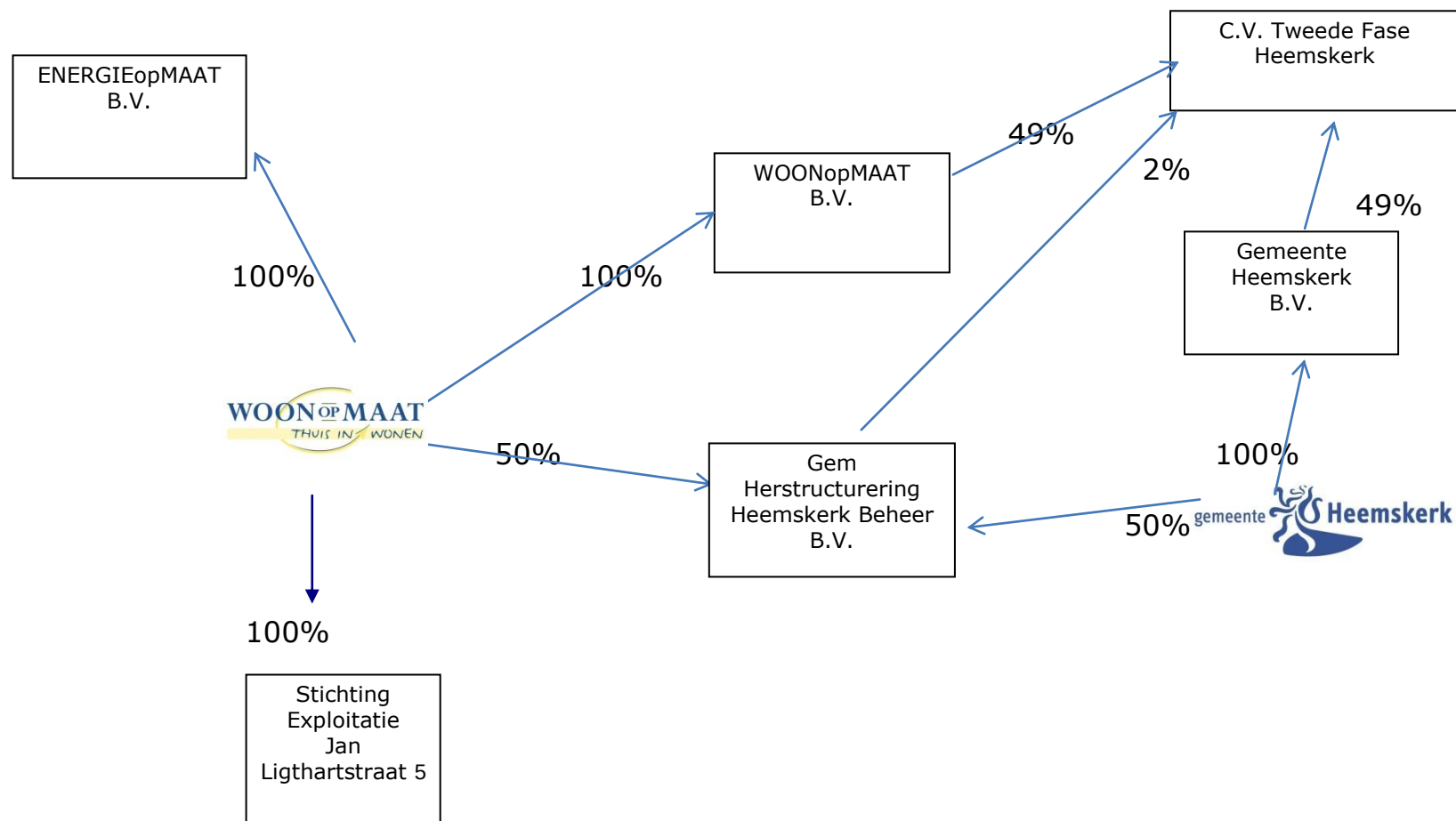
w.g. drs. P.C. van Dijk RA

Bijlagen

Bijlage A: Schema van verbindingen

d.d. 31 december 2013

O.b.v. Zeggenschapsverhoudingen



Bijlage B: Woningoverzicht

d.d. 31 december 2013

Complex	Oorspr.	Mut.	Huidig	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type
1112	234	0	234	Euratomplein 11 t/m 479	Heemskerk	1980	app.
1121	111	38	73	Ardenennenlaan 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	159	234	Luxemburglaan 305 t/m 921 en 20 t/m 186	Heemskerk	1970	app.
1171	40	16	24	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	72	96	J. van Polanenstraat e.o.	Heemskerk	1963	app.
1432	75	0	75	v. Lennepstraat 2 t/m 150	Heemskerk	1967	app.

Complex	Oorspr.	Mut.	Huidig	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type
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	54	31	Abbe-/Woeke-/Haasjesven	Heemskerk	1973	egw
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
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	16	22	SEW Kerkbeek I	Heemskerk	1963	egw
1813	21	0	21	Montessoristraat e.o.	Heemskerk	1963	egw sr
1891	88	23	65	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	Pastorsacker 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.

Complex	Oorspr.	Mut.	Huidig	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type
2501	50	0	50	Van Breenstraat	Beverwijk	1918	egw
2502	72	0	72	Rijvordtlaan	Beverwijk	1942	egw
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	25	43	Vijverhoef	Beverwijk	1962	app.
2514	216	111	105	Wijkerbaan	Beverwijk	1964	app.
2515	96	38	58	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	75	136	Centrum Kerkbuurt	Beverwijk	1982/84	egw.port.
2522	88	20	68	Raamveld	Beverwijk	1985/83	egw
2523	32	23	9	Van Borsselestraat	Beverwijk	1983	port.
2524	150	57	93	Eurocasa	Beverwijk	1984	egw
2525	79	0	79	Stapelhuys	Beverwijk	1984	app.
2526	66	1	65	Zeevanc	Wijk a Zee	1985	port.
2527	83	0	83	Westertuinen	Beverwijk	1986	egw
2528	44	0	44	Dielofshoek	Beverwijk	1988	app.
2529	203	92	111	Centrum Paterswijk	Beverwijk	1988/92	egw+port.
2530	48	0	48	Kweekschool	Beverwijk	1989	port.
2531	47	0	47	Hobbesteeg	Beverwijk	1990	port.
2532	7	0	7	Centrum C.H. Moenstraat	Beverwijk	1991	port.
2533	66	20	46	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.

Complex	Oorspr.	Mut.	Huidig	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type
2537	57	0	57	Centrum Wolff- en Dekenstraat	Beverwijk	1997	app.
2541	42	0	42	Beneluxlaan torentjes etc.	Beverwijk	2003	app.
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/V.d.r 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	1	19	Markt fase 2	Beverwijk	2006	app.
2557	17	0	17	Woonpaviljoen Odion	Heemskerk	2006	app.
2558	10	0	10	MFC 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.
2574	25	0	25	Reigershoeve	Heemskerk	2013	Verz.huis
2575	40	0	40	Frank Sinatraplein	Beverwijk	2013	App.

Complex	oorspr.	Mut.	huidig	adressen	gemeente	bouwjaar	type
2576	36	0	36	Dellaertlaan	Beverwijk	2013	App.
2578	64	0	64	Wijkerbaan Elsanta	Beverwijk	2013	App.
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	Rameaustraat	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	40	25	SEW Europaplein	Heemskerk	1967	app.
3810	72	0	72	Centrumgebied Broekpolder	Heemskerk	2004	app.

Complex	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	9.964	1.220	8.744				