

WOONopMAAT Jaarstukken 2016

Heemskerk, juni 2017

Cindy de Haan
Sjoerd Hooftman
Jan van Kuijk
Guus van der Meijden
Nico van Zutphen

Inhoud

Jaarverslag 2016	4
0. Voorwoord	4
1. Kengetallen per 31 december	5
2. Bestuursverslag	6
3. Missie, opgave en strategie	11
4. Realisatie Doelen	13
a. Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad	13
b. Huisvesting van specifieke doelgroepen	16
c. Leefbaarheid	18
d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad	21
e. Projecten: renovatie, herstructurering en nieuwbouw	27
f. Verkoop	33
g. Samenwerking	35
h. Organisatie	37
5. Financieel beleid en kengetallen	41
6. Governance	46
a. Externe beoordelingen	46
b. Interne controle	47
c. Risicomanagement	48
d. Verbindingen	50
e. Woningwet in uitvoering	51
f. Klachtenreglement en andere reglementen	53
g. Ondernemingsraad	55
h. Bestuursverklaring	58
7. Raad van Commissarissen	59
a. Over besturen en toezichthouden	59
b. Verslag vanuit toezichthoudende rol	60
c. Verslag vanuit werkgeversrol en herbenoemingen	64
d. Verslag vanuit de klankbordfunctie	65
e. Over de RvC	66
f. Tot slot	71
Jaarrekening 2016	72
a. Geconsolideerde balans per 31 december 2016	73
b. Geconsolideerde winst- en Verliesrekening 2016	75
c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2016	76

d.	Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2016.....	78
e.	Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening	79
f.	Toelichting balanswaardering geconsolideerde jaarrekening	83
g.	Grondslagen resultaatbepaling in de jaarrekening.....	92
h.	Grondslagen geconsolideerd kasstroomoverzicht	95
i.	Toelichting op de geconsolideerde balans	96
j.	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	108
k.	Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening	110
l.	Toelichting geconsolideerd Kasstroomoverzicht	115
m.	Enkelvoudige balans per 31 december 2016	116
n.	Enkelvoudige winst en verliesrekening over 2016	118
o.	Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2016	119
p.	Ondertekening van de jaarrekening	131
	Overige Gegevens	133
a.	Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming	133
b.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	134

Bijlagen

- A Schema van verbindingen
- B Woningoverzicht

Jaarverslag 2016

0. Voorwoord

In dit jaarverslag legt WOONopMAAT verantwoording af over haar activiteiten in 2016. In 2015 maakten wij concrete plannen voor het jaar 2016 en legden die vast in het Activiteitenplan voor 2016. In dit jaarverslag laten wij u weten wat ervan is terechtgekomen.

Wij beseffen dat de wereld, en ook de corporatiesector, nog altijd volop in beweging is. De verplichtingen uit de nieuwe Woningwet hebben niet alleen directe gevolgen voor huurders en woningzoekenden, maar ook voor de administratieve inrichting en de bedrijfsvoering van de corporatie. Gelukkig hebben we eind 2016 de meeste verplichtingen die hieruit voortvloeien in de organisatie geregeld.

Maatschappelijke ontwikkelingen maken de huisvestingstaak van de corporatie niet eenvoudiger. Vooral huurders die moeite hebben om zichzelf te redden, doen vaker een beroep op sociale huurwoningen, terwijl de begeleiding niet altijd even goed is geregeld. Dat betekent dat onze medewerkers bij overlast te maken krijgen met lastige dossiers. Omwonenden voelen zich aangetast in hun woongenot en hun gevoel van veiligheid. Voor de niet-redzame huurders wordt het er vaak niet beter op als verwaarlozing en uiteindelijk een ontruiming aan de orde komt. De veranderingen in de zorg roepen veel onzekerheid en vragen op over hoe wonen met zorg op een passende manier kan worden gecombineerd. Daarom is het vraagstuk nadrukkelijk geagendeerd in de prestatieafspraken.

Al deze thema's zijn ook in 2016 nadrukkelijk aan de orde geweest. In het Activiteitenplan 2016 hebben we ons voorgenomen om alles uit de kast te halen om onze maatschappelijke taak zo goed mogelijk te vervullen. Een geweldige uitdaging! De gehele werkorganisatie heeft een indrukwekkende prestatie geleverd. Ondanks alle aanpassingen in processen, systemen en activiteiten als gevolg van wet- en regelgeving zijn we in staat gebleken om een zeer hoge klanttevredenheid te realiseren en de bedrijfslasten laag te houden. We wisten daarin opnieuw te excelleren. Dat was mogelijk dankzij de geweldige samenwerking met het Huurdersplatform, de gemeenten en alle lokale samenwerkingspartners. Samen maakten we het verschil. Samen maakten we het wonen in de Noordelijke IJmond nog prettiger.

Vragen en opmerkingen over dit jaarverslag zijn welkom via post@woonopmaat.nl. Ik kijk uit naar uw reactie!

Sjoerd Hooftman
Directeur-bestuurder

1. Kengetallen per 31 december

Bezit	2016	2015
Aantal verhuureenheden	9.629	9.678
Aantal huurwoningen	8.836	8.881
Gemiddelde nettohuur woningen	€ 531	€ 530
Gemiddelde huurverhoging	0,44%	1,22%
Gemiddeld percentage van maximaal redelijk	70%	73%
Totaal aantal verkochte huurwoningen met de 75-procentregeling	584	657
Aantal nieuwbouw huurwoningen	0	147
Aantal gesloopte huurwoningen	0	0
Aantal verkochte huurwoningen	45	73
Mutatiegraad	6,7%	9,8%
Aantal ontruiming	9	22

Dienstverlening (in cijfers van 1 tot 10)	2016	2015
Verhuur	8,5	8,6
Verkoop	8,8	9,0
Dagelijks onderhoud	9,0	8,8
Oplevering huurwoning	7,3	7,8
Oplevering koopwoning	8,3	7,6

Jaaruitkomsten (x € 1.000)	2016	2015
Jaarresultaat na belastingen	56.897	-615
Jaarhuur	59.186	58.384
Onderhoudslasten exclusief toegerekende organisatiekosten	13.726	13.289
Investering in renovatie en nieuwbouw huurwoningen	9.213	20.104
Sectorheffingen	5.866	5.220
Rentelasten	10.533	11.828
Eigen Vermogen	823.874	766.977
Leningportefeuille	272.690	288.368
Balanstotaal	1.204.559	1.165.407
Bedrijfswaarde (op basis van RJ 645)	507.547	505.195
WoZ-waarde	1.326.070	1.332.267

Financiële kengetallen	2016	2015
ICR (Rentedekkingsgraad)	2,8	2,7
DSCR (Rente plus theoretisch benaderde aflossing)	1,9	1,7
Solvabiliteit	68%	66%
Loan To Value (op basis van bedrijfswaarde)	54%	57%
Rentabiliteit eigen vermogen	7,4%	-0,1%
Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	3,80%	3,75%

Organisatie	2016	2015
Aantal fte's	64,09	65,93
Personeelslasten (x 1.000)	€ 4.504	€ 4.560
Kortdurend ziekteverzuim	2,3%	1,9%

2. Bestuursverslag

Samenwerken

Het motto in ons Strategisch Beleidsplan 2014-2019 is 'Laten we het vooral samen doen'. En dat is ook in 2016 volop aan de orde geweest. Bijvoorbeeld bij de manier waarop we in de noordelijke IJmond omgaan met de enorme hoeveelheid nieuwe regels en wetten. Met de gemeente Heemskerk en Beverwijk, Pré Wonen en de huurdersorganisaties van Pré Wonen en WOONopMAAT zijn nu ook de Prestatieafspraken 2017 gemaakt. Wederom zijn we er samen in geslaagd om dat binnen het gewenste tijdsplan voor elkaar te krijgen. Vooral voor de vrijwilligers bij onze huurdersorganisatie was dat best een hele klus, maar samen hebben we het wel voor elkaar gekregen. Om dit proces van prestatieafspraken ook de komende jaren in goede banen te leiden is tussen alle partijen een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Zoals WOONopMAAT betaamt is het belangrijk om afspraken te maken, maar zijn het de concrete oplossingen die de maatstaf zijn bij de beoordeling van het resultaat. En de opgaven zijn groot, zeker als het gaat om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor mensen met lagere inkomens. In 2016 hebben we de eerste resultaten van het nieuwe huurbeleid kunnen meten. Gebleken is dat hierdoor aanzienlijk meer huurders met een laag inkomen een betaalbare huurwoning kon worden aangeboden.

Duurzaamheid

In 2016 is ook goed samengewerkt bij het vernieuwen, verbeteren en het verduurzamen van de woningvoorraad. Met de gemeente Heemskerk in de Tweede tranche herstructurering en met de gemeente Beverwijk in de convenantlocaties. Ook is hard en goed samengewerkt bij enkele ingrijpende renovatieprojecten. Bij de voorbereidingen hebben we constructief samengewerkt met ketenpartners en zeker ook met de huurders. Eind 2016 zijn we gestart met de eerste fase van de 444 eengezinswoningen, de eerste woningen zijn net voor de kerst opgeleverd. De bewoners zijn tevreden over het resultaat. Voor bestaande woningen waar geen grootschalige ingrepen zijn voorzien, is de aanbesteding gestart voor het plaatsen van zonnepanelen. Ook wordt voor deze complexen vanaf 2017 jaarlijks

€ 1 miljoen gereserveerd voor energiebesparende maatregelen. Uitgangspunt voor WOONopMAAT hierbij is dat de woonlasten van de huurders nu én op de langere termijn, hierdoor op zijn minst niet mogen stijgen en bij voorkeur dalen. In de prestatieafspraken met de gemeenten hebben we doelstellingen benoemd omtrent de te behalen energieprestaties. We zullen hierbij onze investeringscapaciteit om deze doelstellingen te behalen zorgvuldig en effectief inzetten. Ook hier geldt het motto dat we bij de te nemen beslissingen kijken wat het kost en wat het feitelijk voor bewoners (wooncomfort) en het milieu oplevert.

Organisatie

Samenwerken doen we niet alleen met externe partijen. Ook de manier waarop we binnen WOONopMAAT met elkaar samenwerken heeft de nodige aandacht gekregen. Een organisatie kan tenslotte alleen goed met anderen samenwerken als er binnen de organisatie ook goed wordt samengewerkt. Er is een volop aandacht besteed aan de uitkomsten van het Medewerkers Tevredeheids Onderzoek (MTO) in de vorm van een tweetal pilots waarin de onderlinge samenwerking op de afdeling bespreekbaar is gemaakt. In 2016 zijn de sessies voor de strategische personeelsplanning afgerond. Begin 2017 wordt een slotdocument opgesteld waarmee de komende jaren wordt gestuurd naar omvang en kwaliteit van het personeelsbestand.

Visitatie

Eind 2014 is door een Visitatiecommissie uitvoerig gekeken naar de bedrijfsmatige en maatschappelijke prestaties. Als aanbeveling gaf de Visitatiecommissie het opstellen van een Ondernemingsplan, zodat er een adequate tactische vertaling van het strategisch beleid beschikbaar is. Het Ondernemingsplan 2016-2019 is in 2016 opgesteld en vastgesteld. Bij het opstellen van het Activiteitenplan 2017 en het maken van prestatieafspraken is nadrukkelijk verbinding gezocht en gevonden met dit Ondernemingsplan. Een andere aanbeveling was om de relaties met de gemeente Beverwijk en collegacorporatie Pré Wonen te verbeteren. Hier is aandacht aan besteed met als resultaat aanmerkelijk verbeterde verhoudingen en een positieve samenstelling bij het maken van de prestatieafspraken en samenwerking op belangrijke thema's.

Financiële continuïteit

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 goed op de financiën gepast, maar de financiële continuïteit is niet meer zo vanzelfsprekend. Wij hebben hiervoor op tijd een aantal richtlijnen en uitgangspunten opgesteld die moeten helpen bij de zorgvuldige afweging tussen de ambities en financiële continuïteit. Een voorbeeld hiervan is een sluitende exploitatie. 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 noordelijke IJmond en zoeken 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 huurders noodzakelijk. Voor de voorzieningen zijn wij aangewezen op maatschappelijke organisaties die de zorg en andere diensten rond het wonen leveren.

De financiële positie van WOONopMAAT is onverminderd sterk. De beoordelingen door de externe toezichthouders en de externe accountant geven aan dat WOONopMAAT haar zaken goed op orde heeft. De resultaten van de Aedes Benchmark sluiten hier naadloos op aan. Lage bedrijfslasten in combinatie met de hoge score op het onderdeel kwaliteit zijn in overeenstemming met de uitgangspunten van ons Strategisch Beleidsplan. De prognoses van de financiële ratio's en het weerstandsvermogen zijn goed, de renterisico's beheersbaar en de beheersing van de operationele risico's in de bedrijfsvoering en de projecten zijn onder controle. De reguliere exploitatie heeft een positief resultaat en de uitgaven blijven binnen de normen die daarvoor zijn opgesteld. De lichtpuntjes van het economisch herstel zijn in 2016 niet gedoofd en daar hebben we ons voordeel mee gedaan. Zo hebben we ook in 2016 de verkoopprognose ruimschoots gerealiseerd, ondanks de keus om minder sociale huurwoningen te verkopen.

Als risico voor de toekomst zien we een steeds stijgende verhuurdersheffing. Binnen ons systeem van 'checks and balances' monitoren we per kwartaal of onze reguliere exploitatie voldoende buffer geeft om aan deze verplichtingen te kunnen voldoen. Door middel van een Toezichtrapportage wordt de Raad van Commissarissen (RvC) eveneens met dezelfde frequentie geïnformeerd.

Governance

De governance houden we beheersbaar door te handelen binnen wet- en regelgeving en het onverkort toepassen van de Governancecode en de Aedescode.

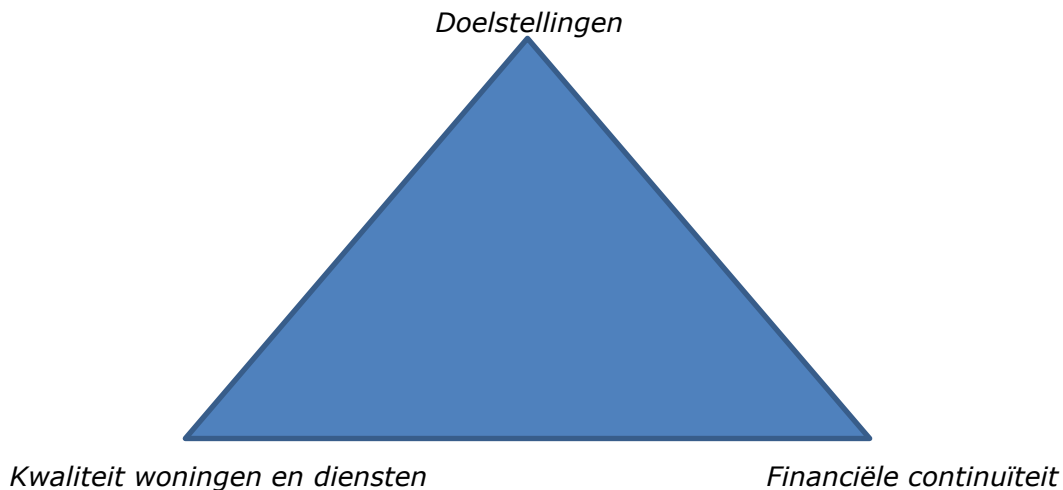
Risicomanagement

We hebben enkele jaren geleden een kader neergezet voor het risicomanagement bij WOONopMAAT. Bestuurlijk is het format vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. In 2015 is een aantal procesbeschrijvingen geactualiseerd. In 2016 is volgens het nieuwe BTIV een reglement Financieel beleid en beheer opgesteld waarin het risicomanagement opnieuw wordt verwoord. Een uiteindelijk nieuw raamwerk voor risicomanagement zal in 2017 worden opgesteld, nadat alle activiteiten rondom de nieuwe Woningwet in onze organisatie zijn geïmplementeerd.

Wat betreft de risico's kent WOONopMAAT op hoofdlijnen twee risicogebieden: interne risicofactoren die voortvloeien uit onze maatschappelijke taak en de bedrijfsvoering en de externe risicofactoren. Hieronder een korte analyse van deze risicogebieden:

Interne risicofactoren

Interne risico's vloeien voort uit de maatschappelijke taak van WOONopMAAT en uit de bedrijfsvoering bij het uitoefenen van de taak. De interne risico's gaan vooral over de beleidsdriehoek (zie onderstaand figuur). Binnen deze beleidsdriehoek worden alle beslissingen en keuzes getoetst. We onderscheiden daarbij een drietal hoofdzaken:



Het toetsen van besluiten en keuzes aan de deze beleidsdriehoek draagt bij aan een zorgvuldige en vooral integrale afweging van risico's. Een besluit tot het verlagen van streefhuren heeft bijvoorbeeld niet alleen gevolgen voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid, maar ook voor de financiële continuïteit. Een besluit om woningen te verduurzamen heeft gevolgen voor de betaalbaarheid, de kwaliteit van de woningen én raakt ook de financiële continuïteit.

Het beheersen van deze risico's bij WOONopMAAT hangt daarom samen met enerzijds een goede onderbouwing van de voornemens zoals die zijn gemaakt in het Ondernemingsplan en anderzijds met de monitoring van de uitvoering van deze voornemens. De monitoring gebeurt zowel intern als extern. Intern maandelijks in de WOONopMAAT-METER, per kwartaal in de management- en toezichtrapportages en jaarlijks in het jaarverslag. Extern vooral door de monitoring van de prestatieafspraken zoals die met alle betrokken partijen is afgesproken.

Externe risicofactoren

Externe risicofactoren vloeien vooral voort uit wet- en regelgeving op gebied van bijvoorbeeld milieuwetgeving of belastingen en heffingen. Een besluit om de verhuurdersheffing te handhaven of zelfs te verhogen kunnen wij niet beïnvloeden, maar we kunnen wel de gevolgen hiervan beheersbaar maken in onze bedrijfsvoering. WOONopMAAT kan deze risico's in haar bedrijfsvoering en prognoses pas opnemen als wet- en regelgeving hierover aan de orde is. Het volgen van ontwikkelingen op de verschillende terreinen is dan ook verankerd in de bedrijfsvoering van WOONopMAAT.

Marktwaaarde versus bedrijfswaarde

WOONopMAAT heeft voor wat betreft het waarderen van haar bezit geen vrije keuze meer. De Woningwet verplicht corporaties om vanaf het verslagjaar 2016 de jaarrekening op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat op te stellen. Bij het bepalen van de marktwaaarde is er een keuze tussen de basisvariant en de full variant. WOONopMAAT heeft voor het verslagjaar 2016 gekozen voor de basisvariant. Bij de basisvariant wordt gebruik gemaakt van het Handboek modelmatig waarderen. In dit handboek staat voorgeschreven met welke specifieke parameters voor het waarderen van het bezit moet worden gerekend.

Zoals u hierboven heeft kunnen lezen is de jaarrekening 2016 samengesteld op basis van de marktwaaarde. Dit is ten opzichte van de voorgaande jaarrekening een stelselwijziging. De voorgaande jaarrekeningen waren samengesteld op basis van bedrijfswaarde. Om tot de waardering op marktwaaarde te komen is in de jaarrekening een stelselwijziging toegelicht. Het grootste verschil tussen de twee waarderingen richt zich op het sociale vastgoed in exploitatie. Per 1 januari 2016 is het verschil ten gunste van de marktwaaarde bijna € 460 miljoen. Doordat andere balansposten in de jaarrekening eveneens een andere waardering krijgen is per saldo het eigen vermogen met € 380 miljoen gestegen. Het hogere eigen vermogen is het gevolg van het anders kijken naar het woningbezit.

De waardering op marktwaaarde sluit niet aan bij de identiteit van WOONopMAAT. WOONopMAAT is een sociale huisvester met als doelstelling om huishoudens met een smalle beurs te ondersteunen bij het passend huisvesten. Daardoor laat WOONopMAAT bewust inkomsten liggen. Feitelijk past het sturen op kasstromen meer bij WOONopMAAT dan het sturen op rendement.

Om inzicht te geven in de verschillen hebben we door middel van een aantal stappen het vergelijk gemaakt tussen de marktwaaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde. De marktwaaarde in verhuurde staat is gebaseerd op de hoogste scenario van doorverhuren of uitponden. Veelal is het hoogste scenario uitponden. De marktwaaarde van ons woningbezit zoals vermeld in de jaarrekening is € 1.087 miljoen. Om de vergelijkbaarheid met de bedrijfswaarde beter te maken, hebben we de marktwaaarde teruggebracht naar de doorverhuurvariant. De marktwaaarde daalt dan met € 113 miljoen en bedraagt dan € 974 miljoen. De bedrijfswaarde is € 508 miljoen. Bij de bedrijfswaarde wordt er voor een periode van vijf jaar uitgegaan van verkopen van woningen conform het beleid van WOONopMAAT. Om het vergelijk met de marktwaaarde in verhuurde staat weer te kunnen maken hebben we de mogelijkheid van verkoop uit de bedrijfswaarde gehaald. Het niet verkopen van woningen betekent een lagere bedrijfswaarde van € 16 miljoen, waardoor de bedrijfswaarde met alleen verhuren gelijk is aan € 492 miljoen. Als gevolg hebben we twee waarderingen met een doorverhuurvariant. In een overzicht ziet het er als volgt uit:

In miljoenen euro's			
Omschrijving	Marktwaaarde	Bedrijfswaarde	Vershil
In jaarrekening	1.087	508	579
Afslag naar doorverhuurvariant	<u>113</u>	<u>16</u>	<u>97</u>
Doorverhuurvariant	974	492	482

Deze € 482 miljoen aan hogere waardering wordt hieronder uitgewerkt.

Bij de marktwaaarde in verhuurde staat wordt gewerkt naar markthuren, dat wil zeggen dat bij elke nieuwe verhuring gestreefd wordt naar een zo'n hoog mogelijke huurprijs. Deze markthuur is voor WOONopMAAT niet realiseerbaar binnen de afspraken die WOONopMAAT maakt met onze belanghouders, zoals de gemeenten en het Huurdersplatform. Daarbij moet de vraag gesteld worden of de berekende markthuren überhaupt realiseerbaar zijn. Zoals al eerder gemeld, het streven naar markthuren past niet binnen de doelstelling van een sociale verhuurder. WOONopMAAT werkt bij nieuwe verhuringen met streefhuren. Als we de markthuur in verhuurde staat terugbrengen van markthuren naar streefhuren dan daalt de waardering met € 372 miljoen! De marktwaaarde in verhuurde staat is dan nog € 602 miljoen.

Een ander groot verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde is de exploitatieperiode van de woningen. Bij de bedrijfswaarde bestaat er een exploitatieperiode van minimaal 15 jaar en maximaal 50 jaar. Bij de marktwaarde in verhuurde staat is er min of meer sprake van een oneindige exploitatieduur. Deze oneindige exploitatieduur komt tot uiting in een eindwaarde welke wordt berekend na het 15^{de} jaar van exploitatie. Ook voor dit onderdeel hebben we een vergelijk gemaakt van de twee waarderingsmethodieken, waarbij we bij de bedrijfswaarde (inclusief restwaarde) gedaan hebben alsof er na het 15^{de} jaar een eindwaarde wordt berekend. Het verschil tussen de twee waarderingen is € 284 miljoen in het voordeel van de marktwaarde in verhuurde staat.

Hiertegenover staat dat een belegger de disconteringsvoet, zoals deze in de bedrijfswaarde staat te laag zal vinden. De bedrijfswaarde geeft aan dat een totaal rendement van vijf procent op jaarbasis voldoende zal zijn. Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt per complex op basis van soort object, bouwjaarklasse en de regio waar het bezit zich bevindt een disconteringsvoet bepaald. Voor het gehele bezit van WOONopMAAT is de gemiddelde disconteringsvoet 6,67%. De waardering voor de marktwaarde in verhuurde staat is dan € 262 miljoen hoger. Voor het inzicht vatten we bovenstaande weer even samen in een overzicht. Deze ziet er als volgt uit:

In miljoenen euro's	
Omschrijving	Bedrag
Doorverhuurvariant	974
Van markthuur naar streefhuur	-372
Correctie voor eindwaarde	-284
Discontovoet conform bedrijfswaarde	<u>262</u>
Gesaldeerd	580

Het verschil tussen de gesaldeerde marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde is dan nog € 88 miljoen. Dit verschil is vooral afhankelijk van het vergelijk van de normen in het handboek voor beheer en onderhoud in vergelijk met de werkelijke kosten van de organisatie en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als we het bezit van WOONopMAAT zouden onderhouden conform de uitgangspunten in het handboek dan kunnen we niet meer voldoen aan de basisuitgangspunten voor ons bezit. En dan hebben we het niet eens over de uitgaven aan duurzaamheid. Het verschil tussen de contante uitgaven is ruim € 60 miljoen.

Voor de uitgaven rondom onze organisatie is de verwachting dat als we de identiteit van een vastgoedbelegger zouden hebben we het contant gezien voor € 23 miljoen minder moeten kunnen doen. De opgave, te realiseren uitgavendaling, zou meer dan 50% moeten zijn en dat voor een organisatie die het al zo goed doet in de benchmark.

Het laatste overzicht ziet er dan als volgt uit:

In miljoenen euro's	
Omschrijving	Bedrag
Gesaldeerd	580
Lagere onderhoudslasten in marktwaarde	-60
Lagere beheerlasten in marktwaarde	-23
Overige verschillen	<u>-5</u>
Bedrijfswaarde	492

Een hogere waardering heeft direct gevolgen voor het eigen vermogen. Bij het waarderen op bedrijfswaarde is er de nuance dat een groot deel, ruim 70%, van het eigen vermogen nog niet gerealiseerd is. Nu is dit percentage bij een veel hoger papieren vermogen gestegen naar bijna 90 procent.

Van het gepresenteerde eigen vermogen van € 824 miljoen is € 734 miljoen nog te realiseren.

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 vertegenwoordigen de woonkeuze van iedereen. Onze prioriteit is daarbij vooral gericht op het huisvesten van *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

Wonen is een primaire levensbehoefte en draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van het leven. WOONopMAAT wil daaraan bijdragen met woonkeuzen voor iedereen, maar steunt daarbij vooral hen die om financiële, maatschappelijke of gezondheidsredenen minder makkelijk in de eigen huisvestingsbehoeften kunnen voorzien.

Onze bijdrage beperkt zich tot het terrein van volkshuisvesting, de direct daaraan verwante leefbaarheid en in bijzondere gevallen het faciliteren van maatschappelijke voorzieningen. Samenwerken met andere instellingen die ook een maatschappelijke taak vervullen, vinden we dan ook heel belangrijk. Deze samenwerking is geformaliseerd in de Prestatieafspraken die zijn opgesteld met de gemeente Heemskerk en Beverwijk, Pré Wonen en de huurdersorganisaties van Pré Wonen en WOONopMAAT.

Doelgroep

Het kabinet heeft in de nieuwe Woningwet stringente regels opgesteld voor de doelgroep van woningcorporaties en het toewijzen van sociale huurwoningen. Dat heeft gevolgen voor de manier waarop WOONopMAAT in de noordelijke IJmond haar maatschappelijke taak vervult. De nadruk komt nog meer te liggen op huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Bij het opstellen en uitvoeren van het Strategisch Beleidsplan 2014-2019 blijft WOONopMAAT binnen de kaders van de nieuwe Woningwet, maar haalt zij alles uit de kast om, vanuit haar eigen visie, haar maatschappelijk taak zo goed mogelijk te vervullen.

Belangrijk blijft de vraag welke burgers op WOONopMAAT moeten kunnen rekenen. In de nieuwe Woningwet is het recht op steun van de corporatie afhankelijk van het inkomen, los van de vraag of een huishouden zelf in haar huisvestingsbehoefte kan voorzien. Vooral de positie van middeninkomens is in het geding. Als iemand met een middeninkomen geen aanspraak meer mag maken op een sociale huurwoning moet een ander, betaalbaar en passend woningaanbod beschikbaar zijn. Hierover bestaan grote twijfels bij de gemeenten, huurdersorganisatie en WOONopMAAT. Daarnaast zijn er ook andere overwegingen om de doelgroep wat ruimer te zien:

- Een gevarieerd woningaanbod in woningtype en huurprijs in de wijk draagt bij aan een grotere diversiteit van bewoners en dat draagt op de langere termijn bij aan de leefbaarheid;
- Een ruimere doelgroep verbetert de verdien capaciteit en dat is in het belang van de financiële continuïteit van WOONopMAAT;
- Het inkomen is alleen bepalend op het tijdstip van het sluiten van een huurovereenkomst, terwijl de inkomenspositie en samenstelling van huishoudens in de loop van de tijd veranderen. We vinden dat een rigide toepassing van inkomensgrenzen geen recht doet aan de positie van deze huishoudens en daarom ongewenst is;
- De overheid heeft bij het stellen van inkomensgrenzen geen nuance aangebracht in de verschillen tussen de huishoudtypen, zoals gezinnen of zorgbehoevenden, terwijl die er materieel wel toe doen.

Doelstellingen

De vier belangrijkste doelstellingen van WOONopMAAT blijven onveranderd. Wel hebben wij 'betaalbaar en vertrouwd' bovenaan gezet omdat wij de betaalbaarheid de komende tijd als onze belangrijkste opgave beschouwen:

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

Strategie

WOONopMAAT wil haar doelstellingen realiseren door:

- Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen met een goede balans tussen de huurprijs en de kwaliteit;
- Het verbeteren van de energieprestaties van de woningen en het bevorderen van energiebewust woongedrag van onze huurders;
- Te zorgen voor een betaalbaar en passend aanbod voor huurders met een zorgbehoefte;
- Te bevorderen dat de dienstverlening voor huurders met een zorgbehoefte aansluit op de vraag;
- Met haar nieuwbouwplannen, onderhoud en renovaties in te spelen op de (toekomstige) vraag op de woningmarkt. Er is vooralsnog geen kwantitatief woningtekort in de noordelijke IJmond en daarom zijn nieuwe uitbreidingsgebieden, zoals de Broekpolder, niet meer nodig. De komende jaren ligt de nadruk meer op het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Kwaliteit van woning en woonomgeving, duurzaamheid en keuzevrijheid voor huurders zijn daarbij belangrijk;
- In prestatieafspraken met gemeenten vast te leggen hoe samen de opgaven op het gebied van wonen, leefbaarheid, duurzaamheid, zorg en welzijn worden gerealiseerd;
- Ook mensen met lagere en middeninkomens keuzevrijheid te bieden;
- Te weten wat er speelt in de wijken. WOONopMAAT is er in de eerste plaats voor haar klanten, bestaande en toekomstige. Daarom zoekt ze de huurders op met wijkbijeenkomsten, bewonerscommissies en klantenpanels;
- Prettig samenleven in de wijken te bevorderen met een gevarieerd woningaanbod, een goede en veilige woonomgeving en voldoende voorzieningen;
- Bewust te kiezen voor lokale verankering in één woningmarktgebied: de noordelijke IJmond. De omvang van de organisatie biedt een goede basis voor een efficiënte en klantgerichte bedrijfsvoering;
- In het belang van haar huurders het beste uit haar medewerkers te halen;
- In het belang van haar huurders goed te presteren tegen lage kosten, als het gaat om de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening;
- Met een voorzichtig financieel beleid zorg te dragen voor financiële continuïteit. Bij alle beslissingen worden de kosten zorgvuldig afgewogen tegen de meerwaarde voor onze huidige en toekomstige klanten.

4. Realisatie Doelen

Algemeen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beleid, de bedrijfsvoering en de maatschappelijke prestaties van WOONopMAAT. Het beleid is vastgelegd in het Strategisch Beleidsplan dat in 2014 is geactualiseerd. In het nieuwe Ondernemingsplan hebben we onze prestaties voor de komende 3 jaar, per jaar beschreven. De uitvoering van het beleid wordt jaarlijks vastgesteld in het Activiteitenplan en getoetst aan onze voornemens in het Ondernemingsplan. Wij vertalen deze activiteiten in een bewakingsoverzicht, dat maandelijks door ons managementteam wordt besproken. Voor de uitgebreide beschrijving van de activiteiten verwijzen wij u naar het Activiteitenplan 2016 op onze website, www.woonopmaat.nl.

a. Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

Algemeen

Het in stand houden van de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de sociale huurwoningen voor de doelgroep is de belangrijkste doelstelling in het Strategisch Beleidsplan, de gemeentelijke Woonvisie en de Prestatieafspraken 2016. WOONopMAAT heeft zich ingespannen haar woningbezit betaalbaar en bereikbaar te houden.

Wat voor woningen heeft WOONopMAAT?

WOONopMAAT heeft per 31 december 2016 in Beverwijk en Heemskerk 8.833 woningen (exclusief drie gemeenschappelijke ruimten).

Hieronder staat de verdeling van het woningbezit naar type en gemeente.

Woningtype	Beverwijk	Heemskerk	Totaal
Appartement met lift	720	1.267	1.987
Appartement senioren met lift	260	469	729
Appartement zonder lift	950	837	1.787
Begeleid wonen	8	18	26
Beneden en boven woningen	96	46	142
Eengezinswoning	950	2.580	3.530
Maisonnettes	87	149	236
Zorgwoningen	122	274	396
Totaal	3.193	5.640	8.833

Mutaties

Op 1 januari 2016 had WOONopMAAT 8.881 woningen in haar bezit. Door verkopen is het aantal woningen per 31 december 2016 afgenomen tot 8.836.

Mutaties	2016
1 januari 2016	8.881
Woningen uit exploitatie gehaald door verkoop	45 -
31 december 2016	8.836

Huurprijzen

De woningen worden in drie categorieën verdeeld: goedkoop, betaalbaar en duur. Een woning is goedkoop als de huurprijs beneden de € 409,92 is. Een woning is duur als de prijs boven de € 628,76 is. Woningen met huurprijzen tussen de € 409,92 en de € 628,76 worden als betaalbaar gezien. Per eind 2016 ziet de verdeling er als volgt uit (exclusief zorgwoningen):

Huurprijscategorie	Woningen
Goedkoop	982
Betaalbaar	6.036
Duur	1.422
Totaal	8.440

De gemiddelde huur van de woningen is eind 2016 gelijk aan € 531 per maand. Het gemiddelde aantal woningwaarderingpunten per woning is 153. Dit resulteert in een maximale huur van € 754. De gemiddelde woning van WOONopMAAT zit op 71% van de maximale huur.

Huurbeleid

Zoals uitvoerig belicht in het jaarverslag van 2015 hebben wij per 1 januari 2016 een nieuw huurbeleid geïmplementeerd om er voor te zorgen dat, mede gelet op de passenheidstoets, voldoende woningen bereikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Daarmee is zo'n 85% van de woningen bereikbaar voor huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag.

In 2016 hebben we aanvullend nog gekeken naar de omvang en samenstelling van zowel onze vrije sectorwoningen als onze verkoopvijver. Enerzijds omdat als gevolg van het nieuwe huurbeleid het aantal woningen voor de inkomensgroep tussen de € 35.739 en € 43.786 in omvang is afgenomen. Anderzijds gelet op te maken keuzen betreffende de scheiding van het Daeb en niet Daeb bezit.

Met de instemming van het Huurdersplatform hebben wij besloten om voor een aantal eengezinswoningen de streefhuurprijs te verlagen tot onder de liberalisatiegrens van € 710,68. Een aantal dure eengezinswoningen toe te voegen aan de verkoopvijver en hiertegenover een aantal appartementen buiten de verkoop te houden.

Daarmee is geborgd dat er voor de verschillende doelgroepen in Heemskerk en Beverwijk een voldoende gevarieerd woningaanbod is in woningtype en huurprijzen.

Huurverhoging 2016

In overleg met het Huurdersplatform is besloten om als volgt invulling te geven aan de huurverhoging per 1 juli 2016:

Huurverhoging bij WOONopMAAT 2016	
Huishoudinkomen	Huurverhoging
Voor huishoudens *) die een huurprijs betalen hóger dan 80% van de maximale huur	Huurverlaging van € 5,-
Voor huishoudens die een huurprijs betalen hoger dan 70% van de maximale huur	Géén huurverhoging
Voor huishoudens die een huurprijs betalen láger dan 70% van de maximale huur (en waarbij de huidige huur minstens € 5,- lager is dan de streefhuur)	Huurverhoging van € 5,- (< 2,1%)

*) voor een achttal complexen bestaande uit oudere appartementen of portiekwoningen én waarbij de huurder een huurprijs betaalt die hoger is dan 80% van de maximale huur (en meer bedraagt dan de streefhuur) hebben we eenmalig een huurverlaging toegepast. Hiermee wordt bereikt dat het huurprijsniveau voor die groep eerder op het niveau van de streefhuur komt.

Voor het eerst hebben we gekozen voor een huurverhoging van € 5,- in plaats van een procentuele verhoging. Overweging hierbij was dat een procentuele verhoging per maand in euro's meer doet bij huurders die al in een hogere prijsklasse zitten, dan bij huurders in het lagere prijssegment. Dat raakt vooral de groep huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag, omdat de verhoging boven de voor hen geldende aftoppingsgrenzen niet of nauwelijks wordt gecompenseerd door de huurtoeslag.

Daarnaast werd besloten om de streefhuren niet per 1 juli 2016 te verhogen maar per 1 januari 2017 en dan ook weer in euro's in plaats van een percentage. Dat stelde ons in staat om bij de verhoging passend aan te sluiten op de ontwikkeling van de aftoppingsgrenzen.

U bent op zoek naar andere woonruimte?

Wij hanteren 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 2016

Woonruimte	Aantal optiehouders	Aantal opties	Gem. aantal opties per optiehouder
Huurwoning	3.811	8.191	2,1

U bent op zoek naar een koopwoning?

Op de internetsite van WOONopMAAT vinden belangstellenden woningen die direct te koop zijn. De bijzonderheden van de woningen zijn aangegeven en foto's zijn te zien. Deze woningen staan ook op de website van Brantjes Makelaars (zie verder hoofdstuk 4.f).

U bent op zoek en u heeft haast?

Woningzoekenden die door persoonlijke omstandigheden sneller woonruimte nodig hebben, kunnen deelnemen aan 'Direct te Huur'. Via Direct te Huur hebben wij 19 woningen verhuurd in 2016. Dit is ruim 3% van het aantal verhuringen in 2016. Daarbij geldt dat een aantal als Direct te Huur geormerkte woningen via bemiddeling is toegewezen.

Woningaanbod via Direct te Huur			Gemiddeld aantal reacties	
Totaal	Regulier	Senioren	Regulier	Senioren
19	17	2	201	6

De verhuizingen in beeld

In 2016 hebben wij 535 huurcontracten afgesloten (2015: 871). De mutatiegraad komt daarmee op 6,7% (2015: 8%). Woningen in verzorgingshuizen zijn niet meegerekend.

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

De gemiddelde wachttijd voor huurders aan wie een woning is toegewezen is voor de meer gangbare woningtypen zoals appartementen en eensgezinswoningen ten opzichte van de afgelopen jaren licht gedaald.

Wachttijd in maanden

Woningtype	2012	2013	2014	2015	2016
Appartement met lift	21	20	25	25	21
Appartement zonder lift	19	18	18	20	19
Benedenwoning	18	21	85	24	29
Bovenwoning	21	22	3	8	13
Eengezinswoning	23	22	23	25	21
Maisonnette	19	8	13	11	9
Gemiddeld	21	20	22	22	20

Toewijzingsbeleid en passendheidstoets

Per 1 juli 2015 is de toewijzingsregeling (90%-norm) tijdelijk verruimd. Ten minste 80% dient te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Maximaal 10% kan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874. Maximaal 10% van alle toewijzingen mag plaatsvinden aan huishoudens met een hoger inkomen.

In 2016 is:

- 91,3% van de woningen met een huurprijs onder de € 710,68 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 35.739.
 - Bij 2,6% van de nieuwe verhuringen lag het inkomen tussen € 35.739 en € 39.874.
 - 6,2% van de toewijzingen vond plaats aan huishoudens met een hoger inkomen.
- Daarmee is voldaan aan de vigerende regelgeving.

Per 1 januari 2016 is de zogenaamde passendheidstoets van kracht. Dit houdt in dat aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huur onder de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens: € 586,68 voor een- en tweepersoonshuishoudens, € 628,76 voor huishoudens bestaande uit drie en meer personen.

In 2016 hebben vier verhuringen plaatsgevonden die qua inkomen niet aansluiten met de passendheidstoets. Daarmee blijven we ruim binnen de marge van 5%.

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

Via enquêtes doen wij onderzoek naar de klanttevredenheid van onze huurders bij het huren van een andere woning. Met een gemiddeld rapportcijfer van een 8,4 wordt dit onderdeel van de dienstverlening onverkort als goed beoordeeld. De oplevering van de huurwoning scoort een 7,3 in 2016.

Biedt voor iedereen zoveel mogelijk keuze

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.

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. 6.353 Huurders kwamen hier eind 2016 voor in aanmerking. Uit reacties van onze huurders blijkt dat de bestedingsvrijheid van de VVV-cadeaubon door hen nog steeds zeer wordt gewaardeerd.

b. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Passendheid en bijzondere doelgroepen

Er zijn bij WOONopMAAT passendheidscriteria voor de volgende twee woningtypen: aanleunwoningen en woningen voor senioren (65+). In 2016 hebben de volgende toewijzingen plaatsgevonden:

Woningtype	Gemiddelde leeftijd	Aantal verhuringen
Aanleunwoning	82	42
65+ woning	69	39

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 2016 is het aantal verzoeken om statushouders te huisvesten sterk gedaald ten opzichte van 2015 en bedroeg 6% van het aantal nieuwe verhuringen. Begin 2016 werd nog rekening gehouden met een scenario waarbij het aantal nog verder zou toenemen. Thans blijkt dat het aantal asielzoekers dat in 2016 naar Nederland is gekomen, met bijna de helft is gedaald ten opzicht van het jaar daarvoor.

Gemeente	Gehuisveste statushouders 2014	Gehuisveste statushouders 2015	Gehuisveste statushouders 2016
Beverwijk	6 personen (5 woningen)	31 personen (21 woningen)	28 personen (15 woningen)
Heemskerk	13 personen (6 woningen)	64 personen (40 woningen)	34 personen (18 woningen)

Urgentie en bemiddeling

Een aantal woningzoekenden wordt door de corporaties in de noordelijke IJmond met voorrang bemiddeld naar een andere woning. Voorrang wordt bepaald door de urgentiestatus, een medische indicatie of door herstructurering. In 2016 verhuurden wij woningen aan negen huishoudens met een urgentiestatus en medische indicatie en aan zes huishoudens met een herstructureringsurgentie. Dit komt neer op 2,8% van het aantal nieuwe verhuringen.

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. WOONopMAAT stelt hiervan veertien beschikbaar. Er worden drie soorten kanswoningen aangeboden.

Kanswoning	Omschrijving	2016
A	Woning met een reguliere huurovereenkomst, zonder begeleiding	0
B	Woning met een reguliere huurovereenkomst, met zorg- of woonbegeleiding	12
C	Woning gehuurd door de zorginstelling, die een begeleidingsovereenkomst voor een periode van maximaal twee jaar aangaat met de cliënt	2

Het noodteam heeft in 2016 in totaal twaalf keer een kanswoning B en twee keer een kanswoning C toegewezen. In 2016 zijn er zeven kanswoning B contracten afgesloten en twee kanswoning C contracten door WOONopMAAT. Op 31 december 2016 zochten wij nog voor vijf kandidaten een kanswoning B. 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.

c. Leefbaarheid

Algemeen

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 noordelijke IJmond. Wij zijn plaatselijk goed bekend en herkenbaar aanwezig voor huurders 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, VvE's en binnen ons eigen Huurdersplatform. Verder is er de inzet van een team van burenbemiddelaars voor de begeleiding van huurders met problematisch woongedrag (categorie zorgbehoevend en woongenot verstorend) om de sociale leefbaarheid te versterken. In 2016 heeft WOONopMAAT € 1,1 miljoen geïnvesteerd in participatie en leefbaarheid in Heemskerk en Beverwijk (2015: € 1,3 miljoen).

Kijken door de ogen van de huurders 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 wijkshow met commissieleden is bedoeld om de complexen te bekijken door de ogen van de huurders. Belangrijk is dat de bewonerscommissies óns ook kunnen informeren over wat er speelt in hun complex. Bovendien wordt in de WIB de besteding van de wijkbudgetten bepaald.

De volgende onderwerpen zijn tijdens de WIB's in het voorjaar van 2016 behandeld:

- Nieuwbouwprojecten;
- Kijk op de wijk met planmatig onderhoud;
- Ontwikkelingen in de sector, waaronder het huurbeleid in het bijzonder.

De wijkbudgetten: goede initiatieven worden beloond

In de voorjaarsbijeenkomst in 2016 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. Voor 2016 is ruim één derde van het beschikbare budget toegekend. 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 stemmen tijdens de WIB, onder voorbehoud, over de toekenning van het budget. De definitieve goedkeuring wordt gegeven door het Huurdersplatform en WOONopMAAT. Voor 2016 zijn onder andere de volgende ideeën gehonoreerd:

- Barbecues, paas-, kerst- en nieuwjaarsbijeenkomsten;
- Straatfeest, jubileumfeest en burendagen;
- Aanschaf van een rolstoel;
- Kerstbomen, -verlichting en -versiering;
- Aankleding centrale hallen, gemeenschappelijke ontmoetingsruimten;
- Aankleding en gereedschappen voor algemene tuinen;
- Meubilair en vervanging van vloerbedekking;
- Het organiseren van diverse activiteiten.

Ook zijn er bijdragen geleverd aan wijkoverschrijdende projecten zoals een 'Huis van de Buurt' en festiviteiten naar aanleiding van diverse projecten.

Onze ogen en oren in de wijk: bewonerscommissies en contactpersonen

Op 31 december 2016 waren 116 personen actief in een bewonerscommissie of als contactpersoon. Zij vertegenwoordigden 49 van de 163 complexen. In 2016 kwam het contact met de bewonerscommissies en contactpersonen tot stand via:

- De WIB's in het voorjaar en de complexbezoeken in het najaar;
- De medewerker participatie, die meerdere keren per jaar telefonisch en persoonlijk overleg voert met een bewonerscommissie of contactpersoon over complexmatige onderwerpen. Afhankelijk van het onderwerp kan de wijkopzichter of projectleider hierbij ook 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	2013	2014	2015	2016
WOONopMAAT	0,37	0,31	0,42	0,37

In 2016 hebben 9 ontruiming plaatsgevonden, alle op basis van een huurschuld van alleenstaande mannen.

Ontruiming	2013	2014	2015	2016
WOONopMAAT	16	11	22	9

Grenzen aan groene vingers

WOONopMAAT hanteert een zero-tolerance beleid bij hennepkweek en pakt daarom huurders met een hennepkwekerij hard aan. Naast de kosten die huurders moeten betalen, waaronder alle schade die WOONopMAAT lijdt, starten wij (bijna) altijd een procedure tot huisuitzetting. Via deze weg wordt ontruiming van de woning en ontbinding van het huurcontract gevraagd en wordt de huurder uit huis gezet.

In 2016 zijn er zes meldingen van vermoedelijke hennepkwekerijen in woningen van WOONopMAAT onderzocht. Hiervan waren twee meldingen onterecht en kon er geen hennepkwekerij geconstateerd worden. Bij de overige vier meldingen werd wel een hennepkwekerij aangetroffen en ontmanteld. Één huurder heeft na een sommatie de huur opgezegd van de woning. In een andere situatie is de huurder niet gesommeerd om de huur op te zeggen maar heeft deze een officiële waarschuwing gekregen. Reden hiervan was de geringe omvang van de kwekerij. De overige twee zaken zijn via een juridische procedure bewandeld. WOONopMAAT heeft één zaak gewonnen via een hoger beroep. De andere zaak is verloren. In 2017 gaat WOONopMAAT in hoger beroep in deze zaak.

U speelt zelf voor verhuurder: 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. Zaken die met voorrang worden opgepakt zijn:

- Huurders zijn op dat moment aan het verhuizen
- Woningen die leeg staan terwijl bij ons geen huuropzegging bekend is;
- Er zijn onderhuurders in de woning aanwezig.

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 2016 zijn 64 onderzoeken naar woonfraude afgerond. Ultimo 2016 waren er nog 63 zaken te onderzoeken of af te ronden.

Onderzoeken	2016
Geen sprake van onderhuur	54
Wel sprake van onderhuur, hierbij is de huurovereenkomst beëindigd door de hoofdhuurder, dan wel heeft de hoofdhuurder de woning weer betrokken	2
Weliswaar geen onderhuur vastgesteld, maar wel de huur opgezegd nadat wij verschillende malen (tevergeefs) aan de deur zijn geweest, dan wel contact hebben gehad met de burens	8
Totaal	64

Woningaanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In 2016 zijn 37 woningaanpassingen uitgevoerd in het kader van de WMO. De uitvoering komt bijna altijd voor rekening van de gemeenten.

Aantal WMO aanpassingen	2013	2014	2015	2016
Beverwijk	11	11	6	4
Heemskerk	51	25	37	33

Als burens tot last worden: overlast

Elke huurder van WOONopMAAT heeft recht op rustig woongenot. Het 'prettig wonen' kan ernstig verstoord raken als een huurder of een 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 hiervan. Om dit onderscheid te kunnen maken, werken wij met zogenaamde overlastprofielen. De profielen, aanpak en het aantal overlastzaken staan hieronder aangegeven.

Overlastprofiel	Aanpak	Aantal 2016
A: Zelfredzame huurder	Adviesgesprek om de huurder op weg te helpen en zelf de overlast op te lossen.	47
B: Burenconflict	Bemiddelingsgesprek op het kantoor van WOONopMAAT waarbij beide partijen worden uitgenodigd om met elkaar in gesprek te gaan. De medewerkers Burenbemiddeling leiden en sturen dit gesprek, maar de oplossingen dragen de huurders zelf aan. In veel van dit type overlastgevallen is te zien dat een bemiddelingsgesprek ook op de langere termijn oplossingen biedt. Huurders kunnen zelf verder doordat niet alleen het onderwerp van overlast (bijvoorbeeld harde muziek) wordt beproven maar vooral doordat wordt ingegaan op de manier van communiceren met elkaar over de overlast. Zij weten dan hoe zij in de toekomst hun burens het beste kunnen aanspreken op overlast.	65
C: Zorgbehoevende huurder	Het gaat hier om huurders met problemen op het gebied van onder andere verslaving, psychiatrie, verstandelijke beperking of psychogeriatric. Deze huurders 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.	40
D: Woongenot-verstoorder	Bij deze vorm van overlast gaat het om een huurder die 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	30

	verzamelen in de vorm van (geluids)opnamen, overlastdagboeken en politieconstateringen om een juridische procedure op te starten.	
Totaal in behandeling		182
Totaal afgesloten		136

Van de 136 gemelde en afgesloten overlastzaken hebben onze inspanningen 92 keer tot een oplossing geleid. Meestal ging het om een beschadigde burenenrelatie, waar beide partijen debet aan zijn. Met behulp van ons advies en inzet hebben de burenen het met elkaar opgelost of is de overlast weggenomen en de burenenrelatie hersteld. In een aantal gevallen is de woonproblematiek van zorgbehoevende huurders in samenwerking met hulpverlenende instanties aangepakt. In een beperkt aantal zaken is één van de partijen bemiddeld naar een andere woning of is de huurovereenkomst door tussenkomst van de rechter ontbonden. De inspanningen vanuit burenenbemiddeling hebben we in 44 zaken gestaakt of overgedragen aan een andere partij. Meestal was dat omdat de klagende huurder onvoldoende meewerkte en zich uit de procedure terugtrok of door (nog) onvoldoende bewijs van overlast. Ook ging het niet altijd om burenenbemiddeling maar om leefbaarheidskwesties (bijvoorbeeld hangjeugd, fout parkeren, hondenpoep of vuildumping). Deze meldingen zijn overgedragen aan de gemeente, politie of wijkteams van WOONopMAAT. Verder is in een aantal gevallen de klager of overlastgever zelf verhuisd of zijn de burenenruzies onherstelbaar gebleken.

Verhuizing vanwege sloop: persoonlijke begeleiding

De Simon van Haerlemstraat in Heemskerk bestaat uit 96 appartementen die op de nominatie staan om gesloopt te worden in 2017. Als huurders moeten verhuizen omdat hun woning wordt gesloopt, wordt persoonlijke bewonersbegeleiding geboden. De herhuisvesting van de bewoners in de Simon van Haerlemstraat in Heemskerk is in 2016 afgerond. Eind 2015 waren 90 van de 96 oorspronkelijke bewoners reeds verhuisd. Begin 2016 woonden nog 6 oorspronkelijke huurders in het complex. Deze laatste zes oorspronkelijke huurders zijn allen geherhuisvestd vóór 1 oktober 2016. Alle woningen, die opgezegd waren nadat de oorspronkelijke huurders waren verhuisd, zijn nog verhuurd op basis van de Leegstandswet via Interveste tot de daadwerkelijke sloop van het complex.

d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

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, renovatie en duurzaamheid van woningen. 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.

Onderhoud

Wij onderscheiden vijf reguliere onderhoudssoorten:

1. **Klachtenonderhoud:** verhelpen van incidentele gebreken en reparatieverzoeken;
2. **Mutatieonderhoud en mutatiepakketten:** 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.

Uitgavenniveau onderhoud

De tabel hieronder laat per onderhoudssoort het uitgavenniveau zien voor 2016, uitgedrukt in het percentage van het beschikbare budget vanuit de onderhoudsbegroting. In de cijfers over het uitgavenniveau van het serviceonderhoud en kort cyclisch onderhoud is voor WOONopMAAT ook het aandeel in de VvE opgenomen.

Onderhoudssoort	Uitgavenniveau
Klachtenonderhoud	103%
Mutatieonderhoud	125%
Mutatiepakketten	131%
Serviceonderhoud	103%
Kort cyclisch onderhoud	91%
Lang cyclisch onderhoud	93%

1 en 2: Klachten-, mutatieonderhoud en woontechnische verbeteringen

Klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en mutatiepakketten vallen onder het dagelijks onderhoud. Voor de uitvoering en de coördinatie van klachtenonderhoud werken wij samen met Huipen Dos B.V. binnen een afkoopconstructie. Zaken die te maken hebben met lift- en cv-ketelstoringen of rioolverstoppingen zijn ondergebracht bij respectievelijk Kone Liftservice, Feenstra Verwarming en Kennemer Riool Service.

'Effe' bellen: het callcenter

Voor het melden van reparatieverzoeken kunnen onze huurders contact opnemen met het 0900-nummer. Vervolgens krijgen bellers vier keuzes om gericht in contact te komen met de juiste onderhoudspartner. Zij kunnen meestal direct een afspraak maken voor herstel.

Keuze	Betekenis
Toets 1	Heeft u een liftstoring?
Toets 2	Heeft u een cv-ketelstoring of geen warm water?
Toets 3	Heeft u een rioolverstopping?
Toets 4	Voor alle overige meldingen (Huipen DOS BV)

WOONopMAAT heeft voor de telefonische aanname van reparatieverzoeken een aantal prestatie-eisen opgesteld waaraan de betreffende onderhoudspartners dienen te voldoen. Huipen DOS heeft in 2016 aan de gestelde kwaliteitseisen voldaan. De overige drie leveranciers zijn daar nog niet, dan wel niet geheel in geslaagd, met dienovereenkomstige gevolgen voor de overeengekomen bonus/malus.

En als er in het weekeinde iets defect raakt?

Alle vier de onderhoudspartners zijn 24 uur per dag en 7 dagen per week bereikbaar. Dus ook in het weekend wordt de klant geholpen. Voor calamiteiten, zoals brand hebben wij daarnaast een team van eigen medewerkers, dat om de beurt een week buiten werktijd oproepbaar is. Als er buiten kantoortijden een calamiteit plaatsvindt, gaat dit team naar de betreffende locatie om onze klanten op te vangen en te informeren. Verder ondersteunen zij de hulpdiensten met hun kennis van de complexen.

Wat vindt u van onze dienstverlening?

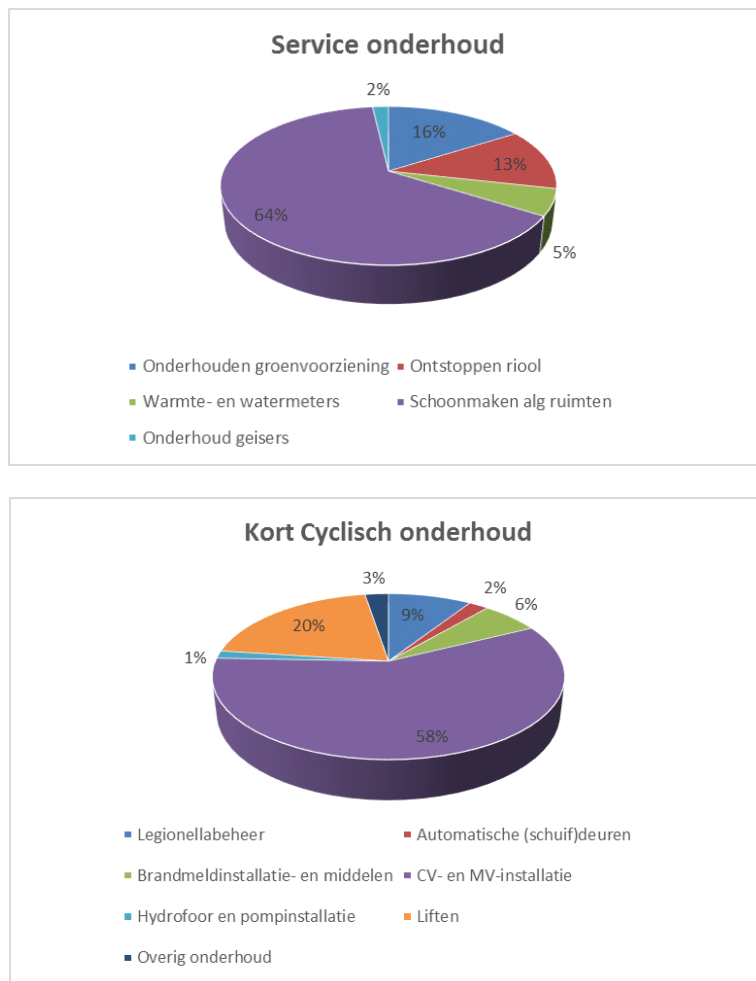
Met enquêtes meten wij de tevredenheid over de afhandeling van de reparatieverzoeken die worden uitgevoerd door Huipen Dos B.V. Onze huurders zijn zeer tevreden over de wijze waarop hun onderhoudsverzoek wordt afgehandeld. Het rapportcijfer voor 2016 komt gemiddeld op een 9,0.

Voor de uitvoering van het mutatieonderhoud en de mutatiepakketten maakten wij prijsafspraken met drie 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 staat.

3 en 4: 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 is te zien welk deel van de kosten aan welke onderhoudswerkzaamheden is uitgegeven bij WOONopMAAT en in de VvE's.



Contractmanagement

Ongeveer 80% van onze contractomzet komt voort uit prestatiecontracten. De prestaties monitoren we aan de hand van afgesproken Key Performance Indicators (KPI's). Hierdoor hebben we inzicht in hoe er wordt gewerkt ten aanzien van kwaliteit, voortgang, innovatie en dergelijke. In een 'dashboard' dat voor alle medewerkers toegankelijk is, zijn deze KPI-rapportages vertaald en heeft men in één oogopslag een duidelijk beeld hoe een leverancier presteert. Het werken met de prestatiecontracten heeft de betrokkenheid van onze leveranciers vergroot en dit heeft een positieve weerslag op hun dienstverlening aan onze huurders.

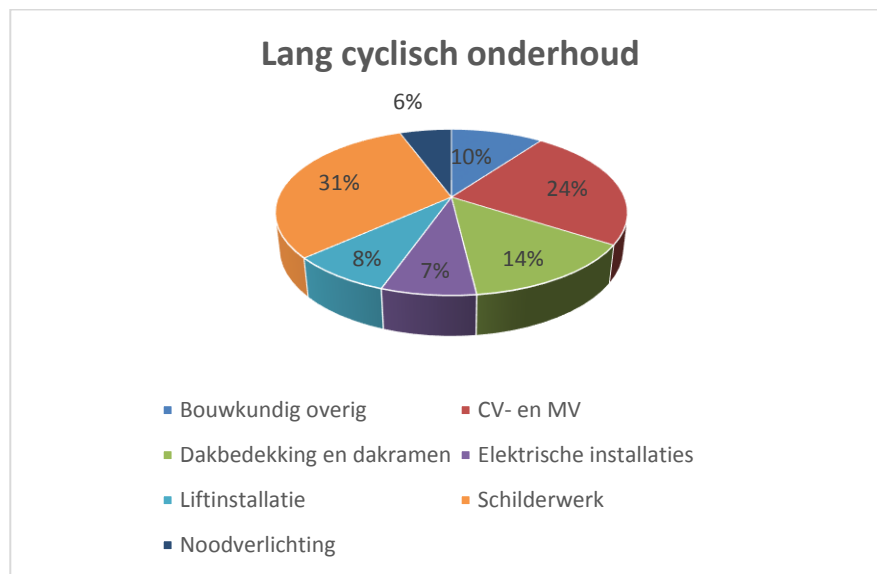
Naast de prestatie-omschrijving in de contracten werden ook voor een aantal contracten nieuwe prijsafspraken gemaakt die voor de duur van het contract 'prijsvast' zijn (hier is geen indexering van toepassing). Voor de overige contracten stelden we de indexering voor 2016 op 1,0%. Bijna alle leveranciers gingen hiermee akkoord.

Vendorrating

Jaarlijks voeren we een evaluatiegesprek met onze belangrijkste contractaannemers, de 'vendorratinggesprekken'. In 2016 voerden we veertien gesprekken. We beoordeelden de contractaannemers op verschillende aspecten, onder andere op hun interne organisatie, het administratieve proces, de werkwijze en de geleverde kwaliteit. De contractaannemer beoordeelde op zijn beurt ook onze samenwerking. Hiervan maakten we op basis van een vast format een 'vendorrating-verslag'. Wederzijds zijn er verbeterpunten geweest.

5: Lang cyclisch onderhoud

Het Planmatig onderhoud 2016, inclusief enkele onvoorziene werkzaamheden, is uitgevoerd. Een aantal werken, zoals het vervangen van brandmeldinstallatie, zes schilderwerken, liftonderhoud en drie installatiewerken, zijn begin 2017 afgerond. In onderstaande grafiek is te zien hoeveel procentueel aan de verschillende planmatige onderhoudswerkzaamheden is uitgegeven.



Asbest

Het proces van asbest opsporen, registreren en saneren hebben wij op orde. 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. Bij het uitvoeren van 'destructief onderzoek' ter voorbereiding van de renovatieprojecten wordt nog wel eens asbest ontdekt. De regelgeving omtrent asbest is strenger geworden. Dit betekent dat bij bepaalde onderhoudswerkzaamheden andere oplossingen met extra werkzaamheden nodig zijn die leiden tot kostenverhoging.

Drinkwaterinstallaties en legionella

WOONopMAAT heeft een strak ingericht proces voor het beheren van drinkwaterleidinginstallaties ter voorkoming van legionella. Door het continu uitvoeren van aanpassingen aan de drinkwaterleidinginstallatie(s), verkleinen we het risico op legionella en maken we het beheer beter uitvoerbaar. Als eigenaar en beheerder hebben we een zorgplicht voor de aanlevering van deugdelijk drinkwater. Dit houdt in dat de gezondheid van de gebruikers door het leidingwater niet in gevaar mag komen. Voor de complexen met een collectieve waterleidinginstallatie en vooral voor de prioritaire (zorg)complexen hebben we legionellabeheerplannen. Met de gebruikers van de prioritaire (zorg)complexen zijn de legionellabeheerafspraken doorgenomen en waar nodig herzien. Dit blijft een doorlopend proces en is afhankelijk van de invulling en het gebruik van de panden. Desondanks ontkwamen we niet aan enkele besmettingen. Door directe maatregelen,

zoals het inzetten van spoelacties en/of het ontsmetten van de drinkwaterleidinginstallatie, zijn negatieve gevolgen voor de gezondheid van onze klanten voorkomen.

Brandveiligheid

Door regelmatige wijzigingen en aanscherpingen in de wet op het gebied van brandveiligheid is in 2016 besloten tot een andere aanpak. Tot die tijd werd het onderhoud voor brandveiligheid door verschillende partijen uitgevoerd. Inmiddels is de stap naar een partij gemaakt in de vorm van ketensamenwerking. Voordeel van deze ketensamenwerking is dat naast efficiënter werken, de data centraal worden opgeslagen, de scope van onderhoud breder wordt getrokken door nu de bouwkundige staat van een complex op brandveiligheid mee te nemen. Om een goed beeld te krijgen van de bouwkundige staat op het gebied brandveiligheid zijn deze in 2016 geïnventariseerd.

Algemeen

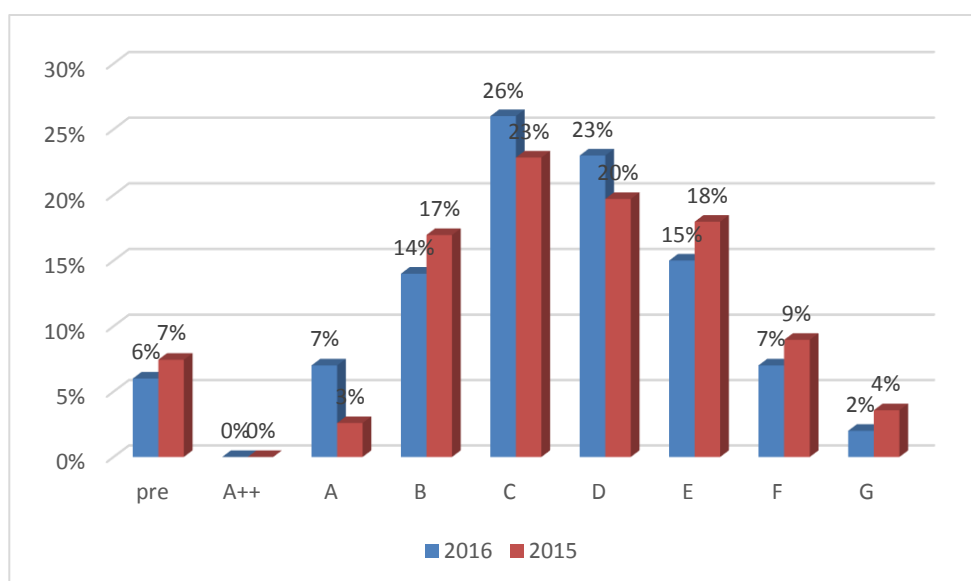
Duurzaamheid betekent niet alleen het beperken van energiegebruik, maar ook het zuinig omgaan met grondstoffen. Bij onderhoud kijken we eerst of herstel mogelijk is voordat we onderdelen vervangen. Als vervanging toch nodig is, dan kijken we naar de duurzaamheid van de nieuwe materialen. Ook in de nieuwbouw prefereren we duurzaam materiaal. Wij werken bij voorkeur met lokale aannemers. Hiermee beperken we de uitstoot van CO₂ door minder kilometers te maken. Wij zijn op zoek gegaan naar beproefde concepten voor duurzaamheid.

Energiecertificaten

Sinds januari 2015 is de nieuwe rekenmethodiek voor energielabels van toepassing, het zo genaamde 'nader voorschrift'. Het nader voorschrift wijkt sterk af van de eerder geldende rekenmethodiek. De uitkomsten van de beide rekenmethodieken worden uitgedrukt in een Energie Index en deze wordt weer vertaald in een energielabel A tot en met G. Het energielabel is een onderdeel van de WWS-puntenwaardering voor verhuur waarbij het toekennen van de punten per energielabel onveranderd is gebleven. Het gevolg van het verschil in de rekenmethodiek is dat een gemiddeld energielabel voor alle woningen voor 2016 niet meer te bepalen is.

In onderstaande grafiek staan per energielabel (afgemeld) de percentages van het totale bezit aangegeven. De staven geven van links naar rechts de jaren 2016 en 2015 aan. Ongeveer 53% van onze woningen heeft een C-label of beter. Het aantal woningen met een F- of G-label daalde met 4%.

ENERGIELABELS 2015-2016



Zoals aangegeven, worden er nu twee verschillende rekenmethodieken gehanteerd. Ondanks dat een groot gedeelte in nader voorschrift is omgezet, is het niet reëel om een gemiddelde index te hanteren. Reden hiervoor is dat alleen bij verbetering van label wordt afgemeld, hierdoor zijn er woningen die wel zijn omgezet naar het nader voorschrift maar niet zijn afgemeld omdat het oude label beter was en het oude label nog steeds rechtsgeldig is (max. 10 jaar na afgifte).

Energiebesparende maatregelen

Door renovatie, groot-, planmatig-, dagelijks- en mutatieonderhoud verbeteren we de energieprestaties en dragen we bij aan de reductie van het energieverbruik en daarmee van de CO₂-uitstoot. We voeren echter geen energiebesparende maatregelen uit, in of aan complexen met:

- Een energielabel A, B of C
- De nominatie sloop binnen tien jaar
- Een Vereniging van Eigenaren (VvE)

Energiebesparing bewerkstelligen we vooral door isolerende maatregelen bij mutatie- en planmatig onderhoud en minder door installatie-aanpassingen. Cv-ketels vervangen we bij einde levensduur natuurlijk wel. 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. Na de uitvoering van de maatregel dragen we zorg voor de verwerking van het aangepaste Energie Index in onze systemen en verzorgen we de afmelding bij het Agentschap.

Energieprestaties nieuwbouw

Het uitgangspunt van WOONopMAAT voor de energieprestaties bij nieuwbouw is gelijk aan de wettelijke eis voor nieuwbouw. De huidige vereiste Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is 0,4. We kijken wel per project en situatie welke extra investering in duurzaamheid gerechtvaardigd is.

Nieuwbouwcomplex	Aantal huurwoningen	Energie Index
Ben Websterlaan	8	0,45

e. Projecten: renovatie, herstructurering en nieuwbouw

Algemeen

Om de woningvoorraad zowel in kwaliteit als in aantallen op peil te houden worden er woningen nieuw gebouwd, gerenoveerd en als dat niet mogelijk is geherstructureerd. Voor WOONopMAAT zal steeds meer nadruk komen te liggen op renovatie van bestaande woningen. Temeer omdat herstructurering meestal leidt tot minder woningen zal hoogwaardige renovatie meer aan de orde zijn. Pas als renovatie van bestaande complexen financieel of technisch niet mogelijk is, wordt overgegaan tot herstructurering. Grote aantallen nieuwbouwlocaties zijn de komende jaren niet aan de orde. In deze paragraaf staan alle projecten waar we in 2016 aan werkten, en wordt kort toegelicht wat per type project de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn. Tot slot wordt de stand van zaken toegelicht van de samenwerkingen met de Gemeente Beverwijk en de Gemeente Heemskerk, respectievelijk de Tweede Tranche Herstructurering en de Convenant Locaties.

Project	In voorbereiding in 2016		Opgeleverd in 2016		Bijzonder
	egw	app	egw	app	
Nieuwbouw					
Coornhertstraat	19				
Kingsford Smithstraat	40				
Grote Houtweg	40				
Slotakkoord: Ben Websterlaan			8		
Slotakkoord; Ann Burtonlaan	43				
Beneluxlaan, 13 koopwoningen	13				
Renovaties					
444 muziekbuurt	438		6		
Cluster 2017, 178 woningen	178				
Herstructureringen					
Slotheerenbuurt, Simon van Haerlemstraat (koop en vrije sector huur)	47	32			
Slotheerenbuurt, Debora Bakelaan	19	129			
Wijkerbaan fase 3.1					212 parkeerplaatsen Gezondheidscentrum
Wijkerbaan fase 3.2 (koop)				107	72 appartementen in vrije sector

Nieuwbouw

Alle woningen die wij nieuw bouwden, voldoen aan de basiskwaliteit die staat beschreven in ons standaard Programma van Eisen (PvE). Waar mogelijk is in projecten het concept 'Wenswoning' toegepast. We ontwikkelen en realiseren betaalbare grondgebonden woningen op basis van beproefde concepten. Hierdoor bouwen we woningen met een optimale prijs-kwaliteit verhouding. zonder aan kwaliteit in te boeten. In het totaal voegden we in 2016 acht nieuwe huurwoningen aan ons bezit toe.

Renovatie

De renovatieopgave betreft met name woningen uit de jaren '50 en '60, eengezinswoningen en hoogbouw. De doelstelling van een renovatie is om de woning weer 50 jaar te kunnen verhuren zonder ingrijpend onderhoud. Ook hierbij gebruiken we ons PvE als uitgangspunt, daar waar het van toepassing is. Voor de renovatie van ééngesinswoningen startten we in 2016 ook daadwerkelijk met de uitvoering van het eerste project.

Voor gestapelde bouw onderzochten we de mogelijkheden van renovatie bij de woningen aan de Deborah Bakelaan. Hier is gebleken dat het prijsniveau van renovatie de prijs van nieuwbouw benadert. Hierdoor is toch voor een herstructureringscenario gekozen. Voor een haalbaar renovatieconcept voor gestapelde bouw wordt verder onderzocht wat de mogelijkheden zijn.

Herstructurering

Indien de renovatie van een complex niet haalbaar is, zullen we overgaan tot sloop van de woningen en nieuwe woningen realiseren. Het proces is hierbij vergelijkbaar als bij nieuwbouwlocaties. Het uitgangspunt is om een gelijk aantal woningen terug te bouwen als er worden gesloopt.

Tweede tranche herstructurering Heemskerk

Het laatste project binnen de Tweede tranche herstructurering Heemskerk is de Simon van Haerlemstraat (79 koopwoningen). Deze locatie is verkocht aan een ontwikkelaar die voor eigen winst en risico de koopwoningen ontwikkelt.

Convenant Beverwijk

In 2009 sloten de corporaties Pré Wonen en WOONopMAAT een convenant met de gemeente Beverwijk om op verschillende locaties in de stad de bouw van 228 woningen te realiseren (elk 114 woningen).

Binnen het convenant waren in 2016 de volgende projecten in ontwikkeling:

- Beneluxlaan/Hoflanderweg fase 2: dertien eengezins koopwoningen;
- Het Slotakkoord (Ladder 4/5 Broekpolder): 51 eengezins huurwoningen op twee voormalige locaties voor woonwagendplaatsen en het SSPB-terrein (hiervan zijn zeventien eengezins huurwoningen in het convenant opgenomen. 34 woningen vallen buiten het convenant).
- Aan zowel de Grote Houtweg als de Kingsford Smithstraat worden circa 40 woningen gebouwd. In 2016 werden de stedenbouwkundige plannen ontworpen.

RENOVATIES

Componistenbuurt: 444 eengezinswoningen

In de Componistenbuurt is WOONopMAAT eind 2016 gestart met de renovatie van de eerste woningen. In 2107 gaat de renovatie verder. De buitenschil wordt geïsoleerd en NOM-ready (Nul Op de Meter) gemaakt. De woningen zijn verdeeld over tien complexen. De uitvoering wordt per complex aangepakt. De woningen worden gerenoveerd in bewoonde staat.



Renovatiecluster 2017: 178 woningen

Eind 2016 startten we met de initiatieffase voor de renovatie van 178 woningen, verdeeld over 4 complexen in Beverwijk en Heemskerk. Ook hier is het uitgangspunt om de woningen na renovatie weer 50 jaar door te exploiteren, met als doel een Energie Index kleiner dan 1. In 2017 wordt het project verder voorbereid.



Berghuisstraat in Beverwijk is onderdeel van het Renovatiecluster 2017. Foto nu en toen.

HERSTRUCTURERINGEN

Slotheerenbuurt, fase 2, Debora Bakelaan (De Slotvrouw)

In 2016 is gewerkt aan een renovatieplan voor de vier galerijflats aan de Debora Bakelaan in Heemskerk. Na het afronden van de haalbaarheidsstudie is twijfel gerezen over de hoogte van de investeringen. Daarom is het besluit genomen om in samenwerking met de gemeente Heemskerk een studie te maken naar een sloop/nieuwbouwvariant voor 192 woningen. Er is een begin gemaakt met een intentieovereenkomst tussen de gemeente en WOONopMAAT die naar verwachting begin 2017 getekend wordt. De renovatieplannen zijn vooralsnog niet meer aan de orde.

De Wijkerbaan fase 3.1, Beverwijk

De bouw van Wijkerbaan fase 3.1 startte in 2013. Het hoogste punt bereikten we op 2 september 2014. In de zomer van 2015 zijn 69 huurappartementen opgeleverd en in gebruik genomen. Tevens is er een gezondheidscentrum van 1.100 m² BVO gerealiseerd, dat in 2016 geheel is verhuurd. Het grootste deel van het gezondheidscentrum verhuren we aan een groep huisartsen en een groep fysiotherapeuten. De overige ruimtes zijn verhuurd aan een praktijk voor Cesartherapie en een Hoorwinkel. Op deze wijze is een multidisciplinair gezondheidscentrum gerealiseerd. Dit alles is gebouwd op een deel van de parkeerkelder, die na voltooiing van het hele project plaats biedt aan 212 auto's.

De Wijkerbaan fase 3.2, Beverwijk

De bouw van Wijkerbaan fase 3.2 bestaat uit 107 koopappartementen, circa 300 m² maatschappelijk vastgoed, en het laatste deel van de parkeergarage. De ontwikkelende aannemer Van Rhijn Bouw BV heeft 72 koopappartementen aan een landelijke belegger verkocht. De overige 35 koopappartementen zijn door Van Rhijn Bouw zelf verkocht. De start van dit deelproject in was in september 2015, de oplevering en bewoning wordt begin 2017 verwacht. WOONopMAAT realiseerde in dit deelproject alleen 300 m² maatschappelijk vastgoed, welke casco verkocht is aan een praktijk voor personal training.



Uitzicht vanaf het dakterras penthouse korona

De Wijkerbaan stallingsgarage, Beverwijk

In 2013, 2015 en 2016 zijn afzonderlijke delen van de stallingsgarage Wijkerbaan gebouwd onder de verschillende woongebouwen. In 2016 is het laatste deel, de verbinding tussen fase 2 en fase 3, gebouwd. De oplevering hiervan wordt eveneens begin 2017 verwacht. In totaal kan de stallingsgarage 212 auto's bevatten, waarvan er 102 verhuurd worden door WOONopMAAT. De overige plekken horen toe aan de woningen in kooptoren Korona. Hiermee is de laatste fase van het project Revitalisering Wijkerbaan gebouwd. De reconstructie van het openbaar gebied rond de bouw is nu volop in gang. De oplevering van het totale project wordt rond de zomer van 2017 verwacht.

Slotheerenbuurt fase 1b, Simon van Haerlemstraat, Heemskerk

In dit plan is plaats voor 32 appartementen (verdeeld over twee gebouwen), 10 twee onder-een-kapwoningen en 29 rijwoningen, allen in de koopsector. Daarenboven worden 8 rijwoningen in de vrije huursector gerealiseerd. De realisatie van alle woningen is voor rekening en risico van de aannemer. WOONopMAAT verkoopt de grond. Voor de te handhaven gezondheidspraktijk is in het nieuwe bestemmingsplan een beperkte uitbreidingsmogelijkheid opgenomen. Door de verkoop van de bouwgronden aan de aannemer is de eerder geschetste grote uitbreiding van de praktijk niet meer mogelijk. Voor de sloop wordt een tijdelijk Gezondheidscentrum gerealiseerd binnen het plangebied. Na de sloop kunnen de gebruikers weer terugverhuizen naar het oorspronkelijke gezondheidscentrum. In november 2013 startte het uitplaatsingstraject voor 96 huishoudens. Eind 2016 zijn alle oorspronkelijke huurders uitgeplaatst en wordt het complex tijdelijk bewoond door huurders van Interveste. Vanwege een aangetroffen grote kolonie vleermuizen is er een ontheffing Flora en Faunawet aangevraagd. Deze werd eind 2016 verleend. In april 2017 start de sloop en het bouwrijp maken van de grond. Er wordt gewerkt met een Ecologisch werkprotocol.



Impressie ontwerp Simon van Haerlemstraat

NIEUWBOUW

Coornhertstraat, Heemskerk

Samen met de gemeente Heemskerk werden begin 2016 het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit voor 19 huurwoningen vastgesteld. Vervolgens is het bestemmingsplan opgemaakt en is deze eind september vastgesteld. Tussentijds is de anterieure overeenkomst met de gemeente Heemskerk getekend. Vijf aannemers ontvingen de uitvraag en na de presentaties in juni is voor de inzending van Newbouw gekozen. Tevens is besloten de duurzame variant te realiseren met onder andere zonnepanelen, zonneboiler, vloerverwarming en WTW. Na diverse overleggen met Welstand is eind van het jaar de omgevingsvergunning ingediend. Ook zijn eind van het jaar de benodigde gronden tussen WOONopMAAT en gemeente geruild. De start van de bouw staat begin mei 2017 gepland.



Grote Houtweg en Kingsford Smithstraat (convenantlocaties)

In de tweede helft van 2016 zijn deze projecten opgestart. Op de locaties zijn de voormalige basisscholen tijdelijk in gebruik door Heliomare. Beide projecten trekken qua ontwikkeling gezamenlijk op omdat ze veel raakvlakken hebben en dit efficiënt werkt. Ook is het de bedoeling om beide projecten tegelijkertijd aan te besteden en uit te laten voeren. Eind van het jaar waren twee concept stedenbouwkundige plannen gereed, met 14 appartementen en 28 eengezinswoningen op de Grote Houtweg en 40 eengezinswoningen op de Kingsford Smithstraat. De stedenbouwkundige plannen worden in het eerste half jaar van 2017 vastgesteld. De locaties komen eind 2017 beschikbaar.



Het Slotakkoord (Ladder 4/5 Broekpolder), Beverwijk (convenantlocatie)

Er komen 51 eengezins huurwoningen op twee voormalige locaties voor woonwagendstandplaatsen en het SSPB-terrein. In 2016 is de bouw van de 8 woningen aan de Ben Websterlaan gestart. De woningen zijn eind van het jaar opgeleverd. Deze woningen worden begin 2017 in de verkoop genomen. We voegden daarmee acht zeer duurzame, fraaie wenswoningen toe aan ons bezit.



Op de locatie voor de 43 woningen is de ontwikkelovereenkomst met Newbouw getekend. Verder is het geluidsonderzoek afgerond en is de vergunningprocedure bij Rijkswaterstaat doorlopen voor verlenging van de geluidswal. De vergunning is in oktober afgegeven. Tenslotte is veel overleg gevoerd met gemeente en SSPB voor de af te sluiten overeenkomsten. Helaas heeft dit nog niet tot resultaat geleid. April 2017 moeten de overeenkomsten afgerond zijn.

Beneluxlaan/Hoflanderweg fase 2, Beverwijk (convenantlocatie)

De bouwaanvraag voor dertien eengezinswoningen in de betaalbare koopsector dienden we eind 2014 in. In april 2015 moesten we deze intrekken, omdat er toch eerst nog een uitwerking van het vastgestelde globale bestemmingsplan nodig was. Ook moesten er aanvullende geluidstechnische onderzoeken plaatsvinden en moest er een alternatieve oplossing voor de nodige parkeerplaatsen worden gevonden. Dit alles heeft geresulteerd in het aanhouden van de bestemmingsplanprocedure en daarmee het aanhouden van het verlenen van de omgevingsvergunning. Naar verwachting wordt de vergunning in het eerste kwartaal van 2017 verleend. De realisatie van de koopwoningen is voor rekening en risico van de aannemer.



f. Verkoop

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 middeninkomensgroep. 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.

WOONopMAAT wil onderscheidend zijn in de markt van koopwoningen. Dit is vertaald in een verkoopprijs die iets onder de marktwaaarde ligt, 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 c.q. het uitvoeren van renovaties.

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. In 2016 hebben we besloten om in een tweetal complexen te stoppen met verkopen van betaalbare twee- en driekamerappartementen. Ter compensatie hebben we besloten om 57 duurdere eengezinswoningen in de verkoop te nemen. De verandering van de verkoopvijver past in de strategie om meer sociale huurwoningen in het bezit te houden en op termijn het aantal vrije sector woningen af te bouwen. Per eind 2016 hebben in totaal 2.152 woningen een verkooplabel. Tot en met 2016 zijn door WOONopMAAT in totaal 1.251 woningen verkocht. Dat is 58% van onze lange termijn doelstelling.

Verkoop bestaand bezit

In het Activiteitenplan 2016 hebben we de doelstelling opgenomen om 45 huurwoningen uit bestaand bezit te verkopen. Er zijn 45 huurwoningen verkocht, waarmee we onze doelstelling hebben gerealiseerd. De marktomstandigheden waren in 2016 gunstig genoeg om onze doelstelling te realiseren.

Verkoop nieuwbouwwoningen

In 2016 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 2016 35 koopwoningen aan de woningvoorraad van de noordelijke IJmond toegevoegd.

De 75-procentregeling in uitvoering

De 75-procentregeling heeft tot gevolg dat wij op enig moment het recht hebben woningen weer terug te kopen. Dit is contractueel vastgelegd in de akte van levering met de eigenaars door een kwalitatieve verplichting. 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.

In 2016 is de afbouw van het aantal woningen in de 75-procentregeling doorgezet. Daarvoor gebruiken we twee instrumenten. Allereerst kunnen de teruggekochte woningen voor 100% in de markt worden gezet. Daarnaast krijgen kopers met een 75-procentregeling de mogelijkheid om de aanvullende 25% bij te kopen.

Per 1 januari 2016 hadden wij 19 teruggekochte woningen in onze handelsvoorraad. In 2016 zijn in totaal 38 woningen door ons teruggekocht en hebben wij in totaal 45 woningen doorverkocht tegen 100% van de marktwaarde. Per 31 december 2016 staan nog twaalf teruggekochte woningen in onze voorraad. Er is door de woningeigenaren 26 keer gebruik gemaakt van het aanbod om de aanvullende 25% bij te kopen.

Tot en met 31 december 2016 hebben wij in het totaal 526 bestaande en 58 nieuwe woningen tegen de 75-procentregeling verkocht. Er zijn dus in het totaal nog 584 woningen in de '75-procentverkoopvijver' aanwezig. De gemiddelde verkooptijd van de doorverkochte woningen is 143 dagen. Uitgaande van een mutatiegraad van 8% bij de koopwoningen, is een geschat aantal van 47 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 € 23 miljoen.

Onderzoek tevredenheid kopers

WOONopMAAT doet metingen omtrent de klanttevredenheid bij verkoop van woningen. Met een gemiddeld rapportcijfer van 8,8 wordt dit onderdeel van de dienstverlening als goed beoordeeld. De waardering voor de opgeleverde koopwoningen scoort een 8,3 in 2016.

g. Samenwerking

Algemeen

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 en Pré Wonen waarmee WOONopMAAT samenwerkt in de realisatie van maatschappelijke opgaven. De belanghoudersbijeenkomst van 2016 is doorgeschoven naar 2017. 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	Belangenbehartiger, onderhandelaar namens de huurders, invloed op het beleid van WOONopMAAT, samenwerkingsovereenkomst, prestatieafspraken
Bewonerscommissies	Belangenbehartigers namens de huurders van specifieke complexen
Gemeente Beverwijk Gemeente Heemskerk	Samenwerkingsovereenkomst voor de lange termijn, Woonvisie, prestatieafspraken
Medewerkers Ondernemingsraad	Werkgever, werknemer
Autoriteit woningcorporaties, EY	Externe toezichthouders, tevens klankbord bij verbetering van de organisatie
Zorgpartijen	Wij leveren de woonruimte, zij de zorg
Pré Wonen	Samenwerking in maatschappelijke opgave, prestatieafspraken

Huurdersplatform en bewonersorganisaties

Via het Huurdersplatform kunnen huurders invloed uitoefenen op het beleid. Het bestuur van het Huurdersplatform bestond op 1 januari 2016 uit negen personen. Eind 2016 was de samenstelling van bestuur van het Huurdersplatform als volgt:

Naam	Functie
Mevrouw A. Leeuw (Annette)	Voorzitter
De heer J. den Hollander (Joop)	Secretaris
Mevrouw T. Klaver (Tinie)	Penningmeester
Mevrouw E. Verhage (Els)	Algemeen lid
Mevrouw J. de Ruiters-Roemer (Jacqueline)	Algemeen lid
De heer W. van der Zon (Wim)	Algemeen lid
De heer C. Spanjaardt (Chris)	Algemeen lid
De heer B. Wezepoel (Bert)	Algemeen lid
De heer J. Westerduin (John)	Algemeen lid

Waarover ging het in het Huurdersplatform?

WOONopMAAT voerde in het jaar 2016 vier keer overleg met het Huurdersplatform. De belangrijkste onderwerpen tijdens deze reguliere overleggen waren:

- Het nieuwe huurbeleid
- De huuraanpassing per 1 juli 2016
- Herindeling opties
- Scheidingsvoorstel Daeb en niet-Daeb
- Duurzaamheid
- De Toezichtrapportages van WOONopMAAT over 2016
- Het Jaarverslag 2015 en het Activiteitenplan 2017 van WOONopMAAT
- Voortgang van de diverse lopende projecten bij WOONopMAAT
- Samenwerking Huurdersplatform en WOONopMAAT
- Prestatieafspraken 2017

Het Huurdersplatform heeft tijdens haar jaarvergadering op 21 april 2016 het onderwerp "Huurbeleid WOONopMAAT, huurprijzen en huurverhoging" als thema gepresenteerd.

Gemeenten

Het Activiteitenplan en het Jaarverslag van WOONopMAAT wordt jaarlijks met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk besproken. Op bestuurlijk niveau vindt periodiek overleg plaats.

Andere maatschappelijke organisaties

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. Hieronder staat per organisatie aangegeven wat de bijdrage van WOONopMAAT in 2016 is geweest.

Maatschappelijke organisatie	Bijdrage WOONopMAAT
ViVa! Zorggroep	Wij verhuren diverse (woon)zorgcentra. In Heemskerk het Multi Functioneel Centrum (MFC) de Kerkweg, Waterrijck, Sint Agnes en Westerheem. In Beverwijk het woonzorgcentrum ViVa! Elsanta. Ook verhuren wij appartementen in Meerestein.
De Hartekampgroep	Wij verhuren een woonzorgcentrum aan de Duinwijklaan te Beverwijk. In dit complex wonen mensen met een beperking.
De SIG	Woonzorgcomplexen aan de Alkmaarseweg in Beverwijk en Westerheem te Heemskerk. In deze complexen wonen mensen met een beperking.
Stichting Jansheeren	We verhuren het zalencentrum in het Multi Functioneel Centrum (MFC) de Kerkweg te Heemskerk.
Stichting Reigershoeve	We verhuren de Woonzorgboerderij "De Reigershoeve" in Heemskerk met 24 zorgappartementen voor mensen met dementie, dagopvang en een beheerderswoning.
RIBW	Sinds begin 2015 verhuren wij een achttal appartementen (Cronenburcht Heemskerk) aan het RIBW ten behoeve van mensen die als gevolg van psychiatrische en/of psychosociale kwetsbaarheid zijn aangewezen op beschermd wonen.
Stichting Meander	Woonproject in Beverwijk voor negen jongvolwassenen met ondersteuning vanuit de SIG.
Stichting Mozartstaete	Particulier woonproject in de Symphonie te Heemskerk voor zelfstandig wonen van tien mensen met een beperking met ondersteuning vanuit de SIG.
Stichting Matthias	Acht appartementen in Beverwijk voor huisvesting met begeleiding voor normaal begaafde jongvolwassenen met een stoornis in het autistisch spectrum.

De sponsor WOONopMAAT

In het in 2015 vastgestelde Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is geregeld dat sponsoring niet is toegestaan, met uitzondering van bepaalde initiatieven van huurders waaraan mag worden bijgedragen in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid. Wij gaven in 2016 € 465,- uit aan sponsorbijdragen. Daarmee ondersteunden wij onder meer sportieve activiteiten voor jong en oud:

- MDH Dierendorp
- Stichting Sinterklaas Heemskerk
- Ambassadeur Pro kids.

Voorgaande uitgaven zijn gedaan op basis van eerder gemaakte afspraken. In 2017 zullen geen sponsorbijdragen meer worden gedaan.

h. Organisatie

Algemeen

Belangrijke ontwikkelingen in de organisatie in 2016 waren de uitvoering van aanbevelingen vanuit het onderzoek naar de tevredenheid onder de werknemers en de workshops voor het project van strategische personeelsplanning (SPP). Op organisatiegebied is besloten om meer aandacht te besteden aan communicatie. Als gevolg is een formatieplaats gecreëerd voor een communicatiemedewerker. Verder zijn het bestuurssecretariaat en het secretariaat voor de afdeling Vastgoed op een andere manier ingevuld. Voor het overige moet er aandacht besteed worden aan de Woningwet voor wat betreft de indeling van de organisatie. Deze aandacht richt zich met name op de Control-functie.

Medewerkerstevredenheid

Uit het in mei 2015 gehouden medewerkerstevredenheidonderzoek, MTO, is een rapport opgesteld met conclusies en bevindingen. Door de diversiteit in aandachtsgebieden is gekozen voor zowel een persoonlijke aanpak als een afdelings- en/of bedrijfsgerichte aanpak. Begin 2016 is een start gemaakt met twee afdelingen, te weten de afdelingen Financieel Beheer en Sociale Woondiensten. De reden om bij deze twee afdelingen te starten is, omdat de ontwikkelbehoefte hier het grootst was.

Op de afdeling Financieel beheer is naar aanleiding van het gesprek met de gehele afdeling besloten om verder in gesprek te gaan met die medewerkers die direct onder het hoofd van de afdeling vallen. Daarnaast is de afdeling Financieel beheer gestart met het organisatiebrede traject. Zij hebben workshops gevolgd gericht op feedback, zelfreflectie en intrinsieke motivatie. De evaluatie van dit traject wordt in 2017 uitgevoerd.

Op de afdeling Sociale Woondiensten is gekozen voor een individuele traject van de teamleden. Met elke teamlid is een coaching gesprek gevoerd door een externe psycholoog, gericht op zelfreflectie en gedragsverandering. Ook dit traject wordt in 2017 geëvalueerd.

Op basis van bovenstaande evaluaties wordt bepaald hoe we eventueel verder gaan voor de gehele organisatie.

Strategische personeelsplanning

WOONopMAAT en haar omgeving zijn volop in beweging. De wensen en eisen uit de samenleving veranderen. Hoe zorg je ervoor dat de afdelingen en medewerkers zijn afgestemd op deze veranderingen en toegroeien naar een nieuwe organisatie? Strategische PersoneelsPlanning (SPP) is een middel voor leidinggevendenden om op een effectieve en gerichte manier te sturen op de optimale bezetting van een organisatie zowel nu als in de toekomst. In 2015 is daarom een start gemaakt met SPP. Aan de hand van een vijftal workshops is WOONopMAAT aan de slag gegaan. Als eerste zijn er, in de aanloop naar de workshops, met het Middenkader en het Managementteam vier themasessies gehouden met als doel om de interne en externe ontwikkelingen te concretiseren en in te laten dalen in de organisatie. De eerste themasessie (thema organisatie) is eind 2015 gehouden. De overige drie (thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en financiële continuïteit) zijn begin 2016 behandeld. Dit is gedaan onder leiding van een extern adviseur.

Over een aantal belangrijke punten is overeenstemming bereikt:

1. Meer klantsturing (sturing door de huurder)
2. Meer interne klantsturing
3. Meer 'beleidsruimte' op de werkvloer
4. Meer ruimte voor innovatie
5. Meer loslaten door MT en Directie

Vanaf april 2016 zijn er vier workshops gehouden onder externe begeleiding. In de eerste bijeenkomst zijn de interne en externe ontwikkelingen benoemd. Tussen de eerste en de tweede workshop heeft de leidinggevende gekeken hoe zich dit met het gewenste personeelsbestand verhoudt. In de tweede workshop zijn de ontwikkelpunten richting toekomst benoemd. De drie speerpunten zijn motivatie tot ontwikkeling, samenwerken en verantwoordelijk nemen en krijgen. In de derde bijeenkomst zijn deze speerpunten verder besproken. In de laatste twee bijeenkomsten is het leiderschapsprofiel besproken en verder uitgewerkt. Ook zijn in de laatste workshop vervolgspraken gemaakt. Deze vervolgspraken worden in 2017 verder geconcretiseerd.

Met hoeveel zijn wij?

WOONopMAAT beschikte per eind december 2016 over een formatie van 64,09 FTE, met 76 medewerkers. In 2016 zijn zes werknemers vertrokken en vier nieuwe werknemers aangenomen. Per 31 december 2016 stonden nog vacatures open voor een medewerker burenbemiddeling en voor een informatieanalist. Omdat in 2017 meerdere medewerkers met pensioen gaan, zijn voorbereidingen getroffen om te voorzien in de vrijkomende functies.

In de publicatie *Corporatie in Perspectief* biedt Aedes een blik op de gemiddelde personeelsbezetting bij corporaties. Aedes drukt dit uit in een kengetal van hoeveel VHE's per medewerker en heeft onze cijfers vergeleken met cijfers van qua omvang vergelijkbare corporaties en met landelijke cijfers. De vergelijking ziet er als volgt uit:

	WOONopMAAT			Referentie	Landelijk
	2013	2014	2015	2015	2015
Aantal VHE per fte	122	136	137	109	106

Bovenstaande vergelijking is natuurlijk ééndimensionaal. Het zegt wel iets over de bezetting ten op zichte van het aantal fte's. Daarin zitten we vergeleken zowel met de referentiecorporatie als met het landelijk gemiddelde lager. Daarnaast zegt het iets over de beheerkosten vergeleken met anderen. Daarin zit natuurlijk ook de 'zwakte' van het vergelijk. WOONopMAAT heeft namelijk veel activiteiten uitbesteed, zoals bijvoorbeeld het klachtenonderhoud, door middel van samenwerkingsovereenkomsten. Deze uitgaven komen dan in het onderhoud terug.

Hou oud zijn we?

Begin deze eeuw lag de gemiddelde pensioenleeftijd volgens het CBS rond de 61 jaar. In 2007 begon die leeftijd te stijgen, onder invloed van regelgeving en wetswijzigingen die als doel hadden te bevorderen dat werknemers langer doorwerken. Volgens de laatste cijfers van het CBS ligt de gemiddelde leeftijd van werknemers die met pensioen gaan op 64 jaar en 5 maanden. Deze gemiddelde leeftijd loopt op door de verhoging van de AOW-leeftijd.

De gemiddelde leeftijd van werknemers bij WOONopMAAT is 50 jaar. De jongste medewerker is 24 jaar, de oudste 64 jaar. Met het uitgangspunt dat werknemers op hun 65^e met pensioen gaan is berekend welke mutaties WOONopMAAT in de komende jaren kan verwachten. In de komende tien jaar zijn dat 29 werknemers, bijna 40% van de huidige bezetting. Een piek in die ontwikkeling zit in 2017 waarin 5 werknemers met pensioen gaan. Daarna lopen de aantallen sterk op vanaf het jaar 2022. Vanaf dat jaar gaan jaarlijks achtereenvolgens 3, 5, 6, 4 en 5 werknemers, op basis van het gekozen uitgangspunt met pensioen.

Uitstroom, Doorstroom en Instroom

Dit jaar is er veel beweging geweest binnen WOONopMAAT. Een aantal collega's is met pensioen gegaan of heeft een andere baan gevonden. Hierdoor zijn er doorstromingen geweest en hebben wij nieuwe collega's gekregen. In onderstaande overzichten geven we dit weer.

Datum uit dienst	Functie	Reden
5 februari 2016	Medewerker Burenbemiddeling	Nieuwe baan
1 augustus 2016	Receptioniste / telefoniste	Pensioen
1 september 2016	Beleidsadviseur	Nieuwe baan
1 oktober 2016	Projectleider Technische Zaken	Nieuwe baan
1 november 2016	Technisch Service Medewerker	Pensioen

Datum in dienst	Functie
1 februari 2016	Medewerker Verhuur
1 juni 2016	Receptioniste / telefoniste
11 juli 2016	Medewerker Verhuur
1 september 2016	Bestuurssecretaris/managementassistent

Datum doorstroming	Oude functie	Nieuwe functie
1 juni 2016	Medewerker Verhuur	Medewerker Burenbemiddeling
1 september 2016	Directiesecretaresse	Medewerker Communicatie
1 november 2016	Informatieanalist	Beleidsadviseur

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. Wij zijn dan ook een erkend leerbedrijf. Van half april tot half juni 2016 heeft een leerling van het Nova College die de opleiding Administratie Secretarieel medewerker volgt, stage gelopen op de afdeling Accountbeheer VVE. Daarnaast heeft een student van het ROC Amsterdam met de opleiding MBO Assistent Accountant niveau 4, vanaf eind september 2016 tot eind januari 2017 stage gelopen op de Afdeling Financieel Beheer.

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 een opleiding voor een andere of hogere functie, binnen of buiten de branche. In 2016 hebben 5 medewerkers hun budget ingezet voor een opleiding. De opleidingen variëren van HBO-opleidingen tot een cursus webdesign. Een medewerker die in de loop van het kalenderjaar 55 jaar wordt, heeft de mogelijkheid om uit zijn loopbaanontwikkelbudget extra roostervrije uren te kopen. In 2016 hebben 27 van de 34, bijna 80% van de medewerkers in die leeftijdscategorie van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

We worden steeds slimmer!

Naast individuele cursussen (onder andere managementvaardigheden, EPA en strategisch HRM) zijn in 2016 ook groepsgewijze cursussen gevolgd over gesprekstechnieken. De gemiddelde opleidingskosten per medewerker waren in 2016 ruim € 1.700,-.

Even bijpraten

Elk kwartaal houden wij een personeelsbijeenkomst voor en met onze medewerkers. In deze bijeenkomsten bespreken wij de actuele ontwikkelingen en onze projecten. Maar ook de huurverhoging en het activiteitenplan zijn besproken.

Zijn wij vaak ziek?

Het ziekteverzuim bij WOONopMAAT is in 2016 in vergelijking tot 2015 gestegen naar 5,51%. (2015 3,6%). Het percentage kort verzuim was 2,33%.

De stijging valt vooral te verklaren door een aantal langdurig zieken waarmee WOONopMAAT is geconfronteerd in 2016. Het percentage langdurig verzuim, langer dan

zes weken, was 3,18%. Het ziekteverzuim wordt intern bewaakt waarbij de bedrijfsarts van Arbo Unie ondersteunt.

Het aantal ziekmeldingen is in de leeftijdscategorie 55+ het hoogste, ongeveer 40% van het totaal aantal ziekmeldingen. Voor wat betreft de samenstelling van het ziekteverzuim valt op dat de verzuimduur in de leeftijdscategorie 35-45 het hoogste is.

Zijn er gewonden gevallen?

In 2016 is geen incident gemeld.

Bedrijfshulpverlening staat altijd voor je klaar!

De bedrijfshulpverlening heeft in 2016 geen incidenten gekend. Onze bedrijfshulpverleners hebben de jaarlijkse herhalingstraining met goed gevolg afgelegd. Het team is vernieuwd met twee medewerkers.

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.

Wie was er boos op ons?

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 de training 'omgaan met agressie'.

In 2016 zijn medewerkers van WOONopMAAT een aantal keer geconfronteerd met grensoverschrijdend gedrag van huurders. Tijdens de training was de belangrijkste conclusie dat onze acceptatiegrens hoog ligt. Desondanks was een aantal voorvallen dermate ernstig dat deze door medewerkers zijn gemeld.

Twee maal was er sprake van fysiek geweld. WOONopMAAT accepteert fysiek geweld niet. De huurovereenkomst is beëindigd met beide huurders die zich hieraan schuldig hebben gemaakt.

Drie maal is door een huurder agressie ingezet met als doel de medewerkers onder druk te zetten om hun gelijk te krijgen. Daarnaast is vier keer melding gemaakt van verbale agressie via telefoon of in de spreekkamer. De huurders zijn aangesproken op hun gedrag. Zij hebben een schriftelijke waarschuwing uit naam van de directie ontvangen.

De beleving van de medewerkers is dat agressie tegen medewerkers toeneemt. Ook is de verwachting dat met de toename van aantallen huurders met een rugzak agressie naar medewerkers van WOONopMAAT evenredig toe kan gaan nemen.

5. Financieel beleid en kengetallen

Algemeen

In het Strategisch Beleidsplan 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.

Vergelijk jaarresultaat met de Begroting 2016

Het jaarresultaat over 2016 is € 56,9 miljoen positief. In de Begroting 2016 hebben we aangegeven dat het jaarresultaat € 40,8 miljoen positief is. Ten opzichte van de begroting wijkt het werkelijk resultaat € 16,1 miljoen positief af. De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten:

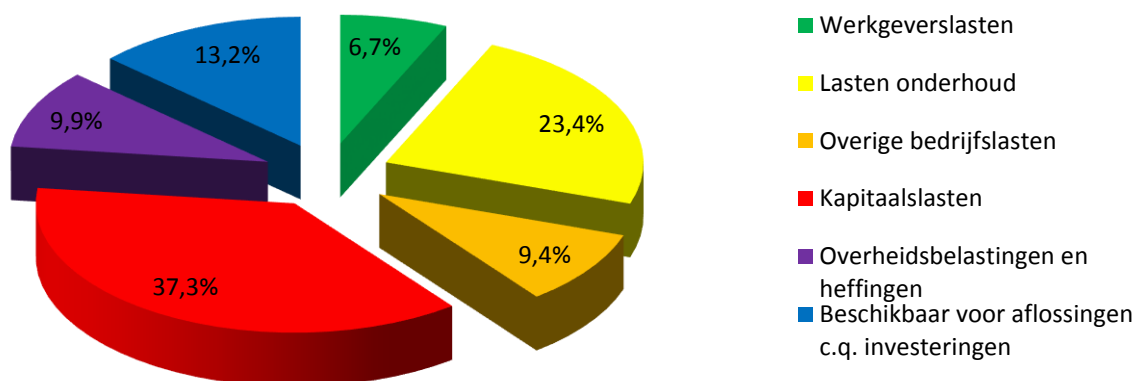
Verschil jaarrekening versus begroting	In € miljoen
Huuropbrengsten	-0,3
Verkopen	0,4
Maatschappelijke bestedingen	-7,2
Waardering sociaal vastgoed	26,0
Waardering commercieel vastgoed	3,8
Rente (ontvangen en betaald)	1,3
Vennootschapsbelasting	-6,2
Lasten onderhoud	-1,4
Resultaat deelneming	-0,4
Overige verschillen	0,1
Saldo	16,1

Uitleg verschillen op hoofdlijnen:

- De huuropbrengsten zijn lager door zowel de realisatie van een lagere huurstijging per 1 juli 2016 dan begroot als door aanpassingen als gevolg van het huurbeleid bij nieuwe verhuringen;
- De verkoopopbrengsten zijn hoger door verkoop van meer duurdere huurwoningen dan begroot en betere resultaten op doorverkopen;
- De maatschappelijke bestedingen zijn hoger doordat het besluit rondom de sloop/nieuwbouw van de galerijflats aan de Debora Bakelaan (Slotheerenbuurt fase 2, De Slotvrouw) niet in 2016 was begroot;
- De waardering van het sociaal vastgoed is hoger door de uitwerking van het Handboek 2016 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- De waardering van het commercieel vastgoed is hoger dan begroot door de uitwerking van het Handboek 2016 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Het lagere saldo van de ontvangen en betaalde rente is vooral het gevolg van het niet aantrekken van nieuwe leningen. In de begroting was rekening gehouden met de financieringsbehoefte van € 19 miljoen;
- Het negatieve resultaat voor de vennootschapsbelasting betreft het saldo van de voorziening latente belastingverplichtingen versus de latente belastingvordering;
- De lasten van het onderhoud zijn voornamelijk hoger doordat we meer aan mutatiepakketten in de woningen hebben uitgegeven dan begroot. Een groot deel van deze uitgave heeft te maken met het verhuurbaar maken van een woning. We doen echter ook uitgaven aan keukens, badkamer en toilet als de huurder hierom verzoekt en dit verzoek conform de basisuitgangspunten, heel en veilig, van WOONopMAAT terecht is;
- Het resultaat van de deelneming is negatiever doordat in 2016 rekening was gehouden met de verkoopopbrengsten van de Simon van Haerlemstraat. Deze worden voor het eerst in 2017 gerealiseerd.

Sluitende reguliere exploitatie

WOONopMAAT stuur op een sluitende reguliere exploitatie. Ook in 2016 is dit gerealiseerd. In de reguliere exploitatie wordt rekening gehouden met een aflossingsfictie van bijna 4%, maar niet met verkoopopbrengsten, afwaarderingen van projecten, latente belastingverplichtingen en waardeveranderingen van de huurwoningen. De reguliere exploitatie heeft, bij de aflossingsfictie, over 2016 een positief resultaat van € 7,8 miljoen. Dit is ruim 13 % van de huur. Grafisch ziet de uitputting van de huren er als volgt uit:



Huurachterstand en derving

De huurachterstand van de contracten die per 31 december 2016 actief waren is 0,4% oftewel € 233.000. De huurderving, inclusief projecten, is 0,6% van de jaarhuur oftewel € 352.000.

Blik op de toekomst

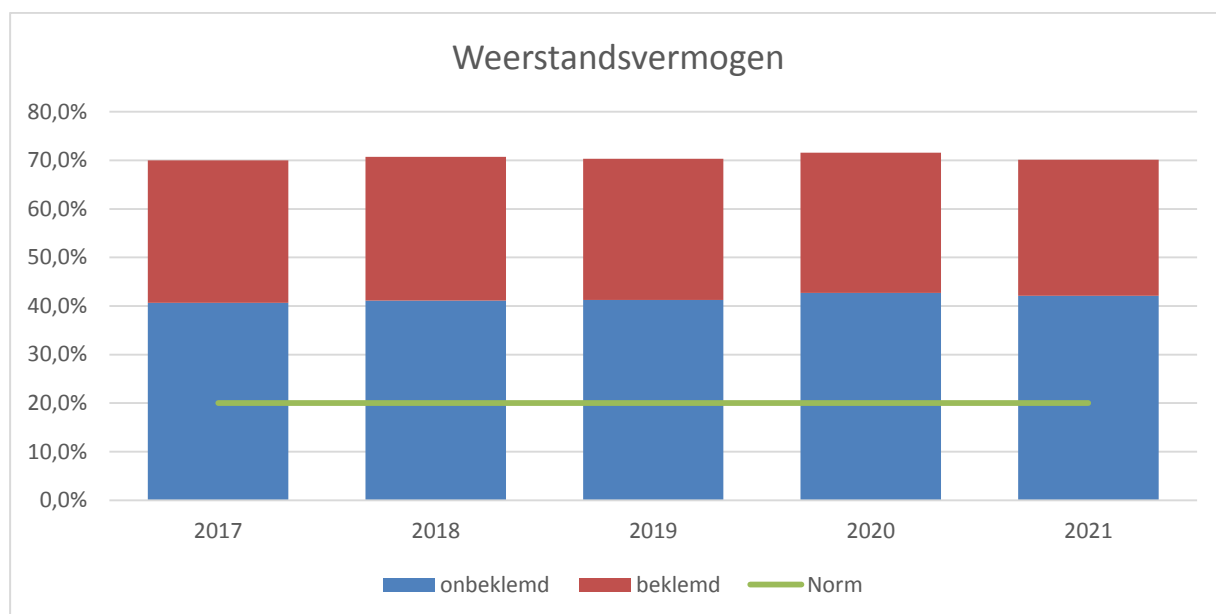
WOONopMAAT streeft in haar Strategisch Beleidsplan naar vernieuwing van het woningbezit dat zij te huur aanbiedt. Door herstructurering zullen in verschillende wijken huurwoningen worden gesloopt. Deze sloop zal getalsmatig grotendeels worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw van huurwoningen in de Tweede tranche herstructurering Heemskerk en de 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 voorraadbeleid. 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 en een hoge rentestand beïnvloedt de vermogenspositie negatief;
- Integrale vennootschapsbelasting en bijdrage in de huurtoeslag (verhuurdersheffing);
- Saneringsheffing: bijvoorbeeld een bijdrage aan het tekort van Vestia;
- Ontwikkeling van de kostprijs van nieuwbouwwoningen.

Weerstandsvermogen

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit, wordt de meerjarenprognose vertaald naar een ontwikkeling van het weerstandsvermogen. In het Strategisch Beleidsplan 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 de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW, geformuleerde ondergrens van vermogen (de norm is 20% van het balanstotaal). Dit om een continue toegang tot de kapitaalmarkt te behouden.

In onderstaande grafiek is het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal op basis van marktwaarde opgenomen. We hebben daarbij een onderscheid gemaakt in onbeklemd eigen vermogen en beklemd eigen vermogen. Het onbeklemd eigen vermogen is hier gelijk aan het eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde. Daarmee sluiten we qua vergelijkbaarheid aan met de bovenstaande normtoetsing van het WSW.



Solvabiliteit

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen, de solvabiliteit, is per eind 2016 ruim 68%.

Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 1,8 per eind 2016.

Rentabiliteit

De rentabiliteit over het eigen vermogen, groepsresultaat na belastingen gedeeld door het groepsvermogen per 1 januari 2016, bedraagt over 2016 ruim 7%.

Renterisicomanagement

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.

Vanaf 2014 ontvangt WOONopMAAT jaarlijks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een oordeel over de borgbaarheid van WOONopMAAT. Stichting WOONopMAAT heeft per 31 augustus 2016 een borgbaarheidsverklaring van het WSW ontvangen. Op

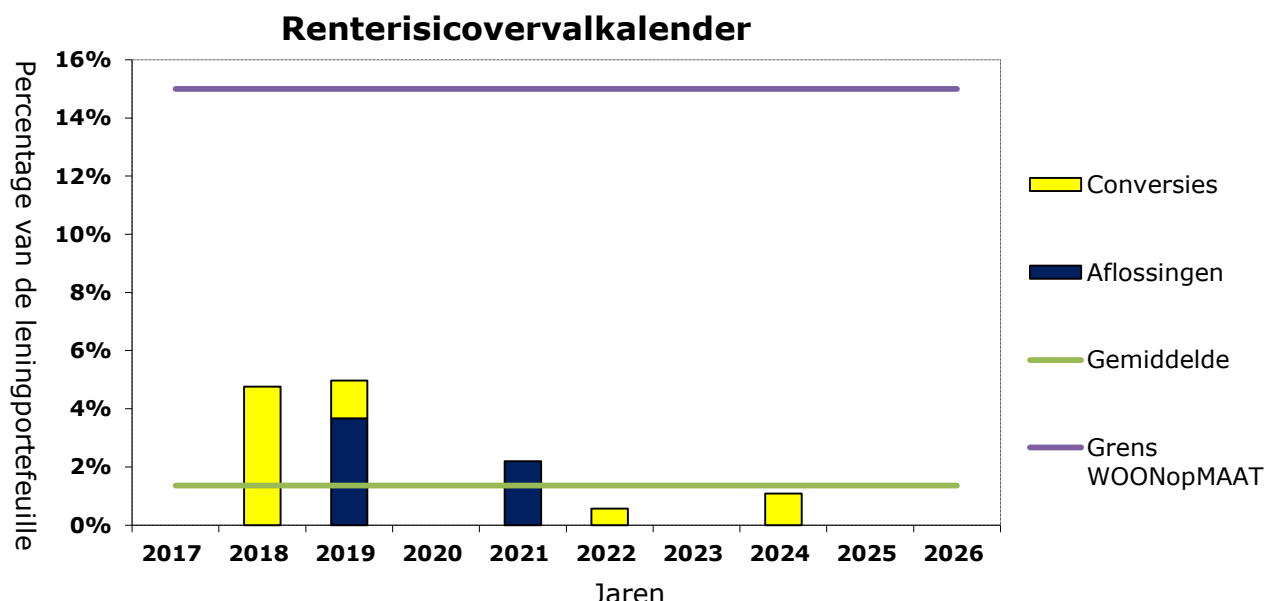
grond van deze verklaring mag WOONopMAAT in de periode 2016 tot en met 2018 van de faciliteiten van het WSW gebruik maken.

Leningportefeuille

De leningportefeuille van WOONopMAAT is per 31 december 2016 gelijk aan € 272,7 miljoen. In 2016 hebben drie wijzigingen van rentepercentage (conversies) van drie leningen plaatsgevonden; de rente-afspraken hadden we in 2015 al gemaakt. In 2016 zijn er rente-afspraken gemaakt voor conversies van één lening in 2017 en drie leningen in 2019. Er hebben in 2016 voor € 18,5 miljoen aan algehele aflossingen van leningen plaatsgevonden. Er is in geen nieuwe lening aangetrokken. De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is in 2016 iets gestegen ten opzichte van 2015. Eind 2016 bedraagt de gemiddelde rentevoet 3,80% (2015: 3,75%). De duration van de uitstaande leningen is eind 2016 gelijk aan 8,99 (2015: 7,59).

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 15% van het schuldrestant van de totale leningportefeuille. Bij de berekening van het renterisico wordt gerekend met de schuldpositie per 31 december 2016.



De komende tien jaar vinden voor in totaal € 21 miljoen nog aan renteconversies en € 16 miljoen aan aflossingen ineens plaats. Dit is exclusief de renteconversie over de € 2 miljoen aan een variabele lening. Over deze variabele lening wordt elk halfjaar een nieuwe rente-afpraak gemaakt. We hebben in 2016 afspraken met de BNG over het renterisico van 2019. Voor deze afspraken hebben we goedkeuring ontvangen van het WSW.

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 2016 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 2,8 (2015: 2,7).

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 54%.

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 2016 zitten we op bijna 18% van de huuropbrengsten.

Beleggingsportefeuille

WOONopMAAT had sinds 2005 drie certificaten van het WoonInvesteringsFonds (WIF) voor een bedrag van in totaal € 1,5 miljoen. De certificaten hebben de status van een achtergestelde lening. Doel van het WIF was om corporaties met een beperkte financieringscapaciteit de mogelijkheid te bieden om op eenvoudige, transparante en doelmatige wijze in de volkshuisvesting te investeren. Met het WIF werd richting gegeven aan het matchen van middelen tussen corporaties.

In 2016 heeft de liquidatie van het WIF plaatsgevonden. We hebben als eindafrekening nog ruim € 87.000 ontvangen.

6. Governance

Algemeen

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. Naast de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is ook de Governancecode in 2015 vernieuwd. Wij hebben ervoor gekozen eerst de statuten aan te passen. In december 2015 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) onze nieuwe statuten goedgekeurd. In 2016 zullen de reglementen van de Raad van Commissarissen, de audit- en remuneratiecommissie in lijn worden gebracht met de nieuwe regelgeving.

a. Externe beoordelingen

Oordeelsbrief: wat is de beoordeling van het ministerie?

Sinds 1 juli 2015 valt naast het financiële toezicht ook het toezicht op de rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw. Jaarlijks stuurt de Aw haar oordeel toe. In november 2016 is een Oordeelsbrief ontvangen van de Aw waarin een oordeel is gegeven over de rechtmatigheid en governance. Ten opzichte van de governance is er geen reden tot opmerking. Voor wat betreft de rechtmatigheid wordt er aandacht verstrekt aan de verbindingen van WOONopMAAT. Uit de brief blijkt, dat WOONopMAAT met de Autoriteit woningcorporaties heeft afgesproken de verbindingen zoveel mogelijk in 2017 probeert op te heffen.

WSW: beoordeling van de business risks van Stichting van WOONopMAAT

In het tweede kwartaal van 2016 is door het WSW beoordeeld hoe de bedrijfsrisico's van WOONopMAAT eruit zien. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van 24 kwalitatieve business risk vragen. Uiteindelijk leidt de beoordeling tot een risicoscore per corporatie. WOONopMAAT behoort tot de laagste risicoklasse. Dit heeft voor WOONopMAAT geen gevolgen voor het borgingsplafond.

Managementletter: wat vindt de accountant van ons?

Onze accountant, EY, heeft een Managementletter uitgebracht over 2016. Deze wordt opgesteld in het kader van de jaarrekeningcontrole, met name gericht op de interne beheersmaatregelen die onderdeel uitmaken van de administratieve organisatie van WOONopMAAT. In de Managementletter onderschrijft de accountant de wijze waarop WOONopMAAT is omgegaan met de aanbevelingen uit eerdere Managementletters. De accountant classificeert aandachtspunten met een hoge, gemiddelde of lage prioriteit. In de Managementletter 2016 staat geen punten met een hoge prioriteit. Wel vraagt de accountant aandacht voor de automatisering en dan met name gericht op de beveiliging. Het aandachtspunt is direct opgepakt. De andere aandachtspunten van gemiddelde en lage prioriteit richten zich veelal op de borging van informatie en de actieve bewaking van functiescheiding. Ook deze aandachtspunten worden opgepakt, bijvoorbeeld als activiteit uit het activiteitenplan van 2017. De voortgang van de aandachtspunten wordt gevolgd in het managementteam.

En wat vinden wij van de accountant?

In 2015 is een nieuwe Governancecode vastgesteld. In deze code is bepaald dat de Raad van Commissarissen de externe accountant benoemt voor een periode van maximaal acht jaar. De opdracht aan de externe accountant wordt bij WOONopMAAT jaarlijks gegeven voor het betreffende jaar. Sinds het verslagjaar 2012 is de huidige externe accountant actief.

In 2016 heeft de auditcommissie geen evaluatiegesprek gevoerd met de accountant.

Visitatie: we laten ons graag de maat nemen!

Volgens de Governancecode moet een woningcorporatie zich eens in de vier jaar laten visiteren. De Visitatiecommissie geeft een gestructureerd oordeel over de maatschappelijke en bedrijfsmatige prestaties. In het najaar van 2014 is een visitatie uitgevoerd volgens de nieuwe visitatiemethodiek voor woningcorporaties. De visitatie is uitgevoerd met het oogmerk op 'leren en verbeteren'. WOONopMAAT vindt visitatie daar een goed instrument voor. In 2015 is een rapport ontvangen met de uitkomsten en conclusies van de Visitatiecommissie. Deze staat op onze website. De commissie benoemde een aantal verbeterpunten ten aanzien van:

- de samenwerking met stakeholders en partners
- de vertaling van de strategische visie in een ondernemingsplan
- de organisatie van bedrijfsprocessen
- de betaalbaarheid voor de doelgroep

De verbeterpunten zijn ter hand genomen. Aan de Raad van Commissarissen, het Huurdersplatform, de ondernemingsraad en overige belanghebbenden wordt gerapporteerd over de voortgang van de verbeterpunten.

Aedes Benchmark: hoe beoordeelt de brancheorganisatie ons?

Wij hebben voor de tweede keer deelgenomen aan de sinds 2014 ontwikkelde Aedes Benchmark. In de benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De resultaten daarvan zijn openbaar gemaakt ter vergroting van de transparantie van de sector. Aedes heeft de integrale benchmarkpositie van corporaties in vijf groepen ingedeeld. De benamingen van de groepen lopen uiteen van Koploper (AA) tot Staartgroep (CC). WOONopMAAT heeft zich als koploper gekwalificeerd. In onderstaande tabel zijn de scores in perspectief geplaatst:

Onderwerp	WOONopMAAT	Sector gemiddelde
Huurdersoordeel	8,6	7,4
Bedrijfslasten per verhuurbare eenheid (vhe)	€ 509	€ 853

In ons Strategisch Beleidsplan is uitgesproken dat wij efficiënt en kostenbewust werken. We besteden het geld aan onze woningen, huurders en dienstverlening. De uitkomsten van de benchmark bevestigen dat.

b. Interne controle

Informatie piramide

Het toezichtbeleid van WOONopMAAT staat op onze website. We onderscheiden in onze informatiestromen de volgende niveaus:

Informatiebron	Niveau
WOONopMAAT-meter	Informatie op operationeel en tactisch niveau. De WOONopMAAT-meter wordt maandelijks bijgewerkt. De rapportage is gericht op de kritische succesfactoren bij onze organisatie en is ingericht met een stoplichtmethodiek: groen, oranje en rood.
Managementrapportage	Informatie op tactisch en strategisch niveau. De Managementrapportage wordt per kwartaal opgesteld met als doel: 'waar staan we?' en is gericht op 'Plan, Do, Check en Act'. Deze rapportage is vooral te zien als de voortgangsrapportage van het Activiteitenplan.
Toezihtrapportage	Informatie op strategisch niveau. De Toezihtrapportage wordt elk kwartaal met de RvC, de OR en het Huurdersplatform besproken.

Iedereen heeft recht op controle

In 2005 heeft het managementteam een Controleplan vastgesteld. Het plan is een hulpmiddel bij het vaststellen van de aanwezigheid van een adequate beveiliging van de in de organisatie aanwezige waarden. In 2015 is het Controleplan herschreven en is

aansluiting gezocht bij de richtlijnen volgens de norm ISO 19011. We spreken nu van een Auditplan. ISO 19011 geeft richtlijnen voor:

- het besturen en beheren van een auditplan
- de auditactiviteiten
- de bekwaamheid en beoordeling van de auditors

Het plan is besproken in de auditcommissie en beoordeeld door de externe accountant.

Audits

Voor 2016 waren audits gepland voor de procedures mutatieonderhoud en verkopen. De audit mutatieonderhoud is uitgevoerd. De audit op de verkoopprocedure is gestart in het najaar van 2016. Het rapport van bevindingen is in februari 2017 beschikbaar gekomen.

Audit mutatieonderhoud

In de audit is een diversiteit aan mogelijkheden tot verbeteringen geconstateerd. Die verbeteringen lopen uiteen van actualiseren van bestaande beschrijvingen tot en met het versterken van de regievoering in onder meer het proces van asbestsanering en een sterker gebruik van elektronische hulpmiddelen. Besloten is om een plan van aanpak op te stellen met een prioritering van de aandachtspunten waarna de verbeterpunten chronologisch worden opgepakt.

c. Risicomanagement

Risico integraal managen?

We hebben in 2011 een kader neergezet voor het risicomanagement bij WOONopMAAT. Bestuurlijk is het format vastgesteld. In 2016 is een procesbeschrijving met betrekking tot de verplichtingenadministratie geactualiseerd. In 2016 is conform het Btiv een reglement Financieel beleid en beheer opgesteld waarin de risicobeheersing van financiële risico's is verwoord.

Risicomanagement bij projecten: we gokken niet

Risicomanagement vinden we vooral bij projectontwikkeling heel belangrijk. We kijken verder dan alleen maar naar de financiële risico's. Ook op organisatorisch, juridisch, milieutechnisch en programmatechnisch gebied is een toetsingskader voor potentiële risico's in kaart gebracht. Tegelijkertijd is 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 2016 is het projectrisico van WOONopMAAT gekwantificeerd op € 3,2 miljoen, bestaande uit het:

- Verwervingsrisico (per 31 december 2016 niet aanwezig)
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 2016 € 3,1 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 2016 € 0,1 miljoen)
Het risico op onvoorzien meerwerk, gekwantificeerd via een percentage van de bouwsom. Dit is niet het risico dat de bouwer tijdens het werk failliet gaat. Dat wordt ondervangen door een bankgarantie on demand.

Waar toe 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 'kostendekkendheid' op basis van de bedrijfswaarde. Wij hebben een toetsingskader opgesteld voor investeringen. Alleen projecten met een minimale score van een 8 voor de locatieanalyse en het projectwaarderingsmodel voeren wij uit.

Grondpositie WOONopMAAT: grond kopen met een doel

WOONopMAAT heeft per 31 december 2016 geen grondposities in het bezit.

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 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. Aanvullend daarop beperken we onze risico's door in nieuwbouw en renovatieprojecten aannemers te kiezen die onder Woningborg werken.

Vennootschapsbelasting: maatschappelijk, maar toch commercieel?

De wetgeving over 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 2016 laten adviseren door BDO belastingadviseurs. Onze aangifte voor de vennootschapsbelasting over 2015 is gecontroleerd door Baker Tilly Berk belastingadviseurs.

Door gebruik te maken van twee specifieke gebeurtenissen kan WOONopMAAT tijdelijk haar betaalde vennootschapsbelasting terugvorderen en uitstellen, te weten:

- De ANBI-status tot en met 31 december 2011;
- De daling van de WOZ waarde van het bezit.

Per saldo betekent het dat over de periode 2008 tot en met 2015 voornamelijk geen vennootschapsbelasting is betaald. Naar huidige inzichten geldt hetzelfde voor 2016.

Naar verwachting zijn de compensabele verliezen te verrekenen met toekomstige fiscale winsten.

d. Verbindingen

Waarom nemen we deel?

WOONopMAAT heeft per 31 december 2016 een viertal verbindingen. Deze verbindingen zijn opgenomen in bijlage A van dit Jaarverslag. WOONopMAAT heeft in 2016 geen woningen uit haar verbindingen genomen. In 2016 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. Aangezien Rochdale geen belang meer heeft in Heemskerk is participatie in deze stichting overbodig. WOONopMAAT is daarmee de 100% eigenaar van deze stichting. In 2017 wordt deze verbinding opgeheven.
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 directe of indirecte aandeel van WOONopMAAT in deze verbindingen 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 2016 € 18.000. Over 2016 is er een negatief resultaat van € 66.000. Per 31 december 2016 is het eigen vermogen € 14.000 positief.

De GEM Herstructurering Heemskerk B.V. heeft per 31 december 2016 een negatief vermogen van € 6.000. Het vermogen is lager dan het gestort kapitaal van € 18.000 door verliezen in de periode 2009 tot en met 2011. In 2016 is er een verlies van € 5.000.

De C.V. Tweede Fase Heemskerk heeft per 31 december 2016 een positief vermogen van € 2.100.000. WOONopMAAT B.V. heeft een aandeel in dit positieve vermogen van de C.V. Tweede Fase Heemskerk van € 1.072.000. Het resultaat van de C.V. is over 2016 € 143.000 negatief.

In 2017 wordt naar verwachting de Tweede tranche herstructurering afgerond waarna deze verbindingen worden opgeheven.

3. ENERGIEopMAAT B.V.

ENERGIEopMAAT B.V. beheert en onderhoudt de Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie van het Multifunctioneel Centrum aan de Kerkweg. De warmte/koude bron raakte uit balans in 2012 en is in 2015 opnieuw ingeregeld.

Het kapitaal van ENERGIEopMAAT B.V. bedroeg per 31 december 2016 € 18.000. Het vermogen van ENERGIEopMAAT B.V. is eind 2016 gelijk aan negatief € 1.199.000. Het negatieve vermogen is ontstaan door verliezen over de afgelopen periode. In 2016 is er een winst van € 2.000.

Vanaf 1 januari 2016 daalt de rente op de financiering van leningen voor verbindingen van 5% naar 2% waarmee aansluiting wordt gevonden met de door de minister gewenste marktconforme rente. In antwoord op Kamervragen heeft de minister gesteld dat hij voor de bepalingen van die rente uitgaat van de rente op tienjaarsstaatsleningen met een opslag van 1,5%.

e. Woningwet in uitvoering

In 2016 werd conform de Woningwet gevraagd aan woningcorporaties om een aantal producten te leveren aan de Autoriteit van woningcorporaties, Aw.

In 2016 hebben we in relatie tot de Woningwet de volgende producten geleverd:

- een reglement financieel beleid en beheer;
- een nieuw treasury statuut;
- een meerjarenbegroting;
- prestatie-afspraken met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk;
- de uitwerking van de volkhuysvestelijke opgave van WOONopMAAT voor de komende tien jaar inclusief het scheidingsvoorstel Daeb en niet Daeb.

Prestatie afspraken 2016

Voor de prestatieafspraken 2016 tussen WOONopMAAT, Pré Wonen, gemeenten Heemskerk en Beverwijk en de huurdersorganisaties van beide corporaties (waaronder het Huurdersplatform) is een onderscheid gemaakt tussen procesafspraken, de huisvesting van statushouders en inhoudelijke prestatieafspraken op hoofdlijnen.

De procesafspraken waren erop gericht de hoofdonderwerpen vast te stellen voor de afspraken van 2017. Bij de totstandkoming van de voor 2017 gemaakte prestatieafspraken is over deze items overeenstemming bereikt. Er is een meerjaren raamovereenkomst vastgesteld waarin we gezamenlijk de werkwijze voor het jaarlijks maken van prestatieafspraken voor een langere periode hebben vastgelegd.

In verband met de verwachte stijging van het aantal statushouders dat gehuisvest dient te worden, hebben we begin 2016 met genoemde partijen beleid opgesteld en afspraken gemaakt over de wijze waarop statushouders de komende jaren worden gehuisvest. In het bijzonder betreffen het maatregelen die genomen worden als blijkt dat door een toename van statushouders de slaagkansen voor de reguliere woningzoekenden te zeer in het gedrang komen. Gezien de afname van het aantal statushouders waaraan een woning moest worden toegewezen in 2016 is het niet nodig gebleken deze bijzondere maatregelen te treffen.

Voor de inhoudelijke prestatieafspraken wordt hieronder per hoofdthema nader toegelicht welke bijdrage WOONopMAAT heeft geleverd.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Zoals ook verwoord in hoofdstuk 4.a hebben we met de implementatie van het nieuwe huurbeleid in 2016 bereikt dat er, ondanks de regelgeving gericht op het passend toewijzen, voldoende huurwoningen beschikbaar blijven voor de groep huishoudens die afhankelijk is van huurtoeslag. Daarnaast hebben we in 2016 een zeer gematigde huurverhoging doorgevoerd.

In 2016 hebben we samen met de beide gemeenten en Pré Wonen een huisvestingsmonitor ontwikkeld, waarvoor begin 2017 de eerste gegevens zijn geleverd door beide corporaties. Hierbij worden gegevens betreffende het woningbezit, de woningzoekenden (optiehouders), wachttijden en woningtoewijzingen periodiek verzameld. Deze informatie moet de basis vormen voor beleidsevaluatie op het gebied van de benodigde omvang en samenstelling van de kernvoorraad en het monitoren van de slaagkansen van verschillende groepen woningzoekenden.

Wonen en zorg

De afspraken voor wonen en zorg lagen veelal in de sfeer van het herijken van overlegstructuren waarbij zorgpartijen meer aanwezig zijn, zoals het overleg Woonzorg Actieplan en de startbijeenkomst Woningclassificatie (sterrenstelsel). Deze vernieuwde overleggen zijn inmiddels een feit en er wordt gewerkt aan het vraagstuk hoe we de combinatie van wonen en zorg beter op elkaar kunnen afstemmen. Thema's die in het overleg woonzorg actieplan worden behandeld zijn:

- Begeleiding uitstroom cliënten uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang;
- Uitstroom uit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang en effecten voor de wijk;
- Urgente doelgroepen en sociale huurmarkt;
- Levensloopgeschikte voorraad;
- Woonzorgcentra in de wijk.

Daarnaast zijn de plannen voor het opzetten van een (digitaal) zorgloket afgerond en wordt in 2017 het zorgloket ook daadwerkelijk ingericht. Hierdoor moet het voor woningzoekenden met een zorgvraag, makkelijker worden een passende woning te vinden.

Duurzaamheid

Ten aanzien van de duurzaamheid worden er, volgens de gemaakte afspraken, bij mutatie energiebesparende maatregelen getroffen zoals het plaatsen dubbelglas en energiezuinige CV ketels. Ook bij het uitgevoerde lang cyclisch onderhoud hebben dergelijke investeringen plaatsgevonden, denk daarbij aan dakisolatie in de Van Borsselsestraat, de vervanging van armaturen naar LED in de IJsselstraat, Waalstraat, Italiëlaan en Meerestein Oost en de vervanging van circa 314 CV ketels naar HR ketels verdeeld over meerdere complexen en straten.

Bestaande en nieuwe woningvoorraad.

De verkoopvoornemens en de herstructurerings- nieuwbouw en renovatieprojecten waarover in de prestatie afspraken overeenstemming is bereikt, worden in de hoofdstukken 4.f resp. 4.e verder toegelicht.

f. Klachtenreglement en andere reglementen

Geschillenadviescommissie: als we er niet uitkomen

De bevoegdheden en werkwijze van de geschillenadviescommissie zijn vastgelegd in het Klachtenreglement dat door het bestuur en Huurdersplatform op 6 mei 2002 is vastgesteld. Dit reglement is vervangen door een nieuw reglement, het Reglement Geschillenadviescommissie. Dit reglement sluit aan bij het voorstel van de minister om het voorbeeldreglement van Aedes te hanteren. De geschillenadviescommissie is in juni 2015 met dit reglement akkoord gegaan. Het reglement is per 1 januari 2016 in werking getreden.

Samenstelling

De geschillenadviescommissie bestond in 2016 uit:

Naam	Functie	Herkiesbaar
De heer A.J.T. Karskens (Tibart)	Voorzitter, onafhankelijk	30 juni 2018
De heer A.M. Kramer (Albert)	Lid, voorgedragen door WOONopMAAT	30 juni 2018
De heer L. Witkamp (Lars)	Lid, voorgedragen door het Huurdersplatform	30 juni 2018
Mevrouw G.C.S. Duin-Goedhart (Renée)	Secretaris (tot en met 31 augustus)	
Mevrouw C.M.P.W. de Haan-Kroes (Cindy)	Secretaris (vanaf 1 september)	

De geschillenadviescommissie heeft in 2016 twee klachten behandeld.

1. Vertraging bij reparatie/herstel schade.

In de eerste zaak ging het om de gebrekkige wijze waarop volgens klager de afhandeling van klacht door hem wegens vochtoverlast door WoM werd behandeld. De commissie overwoog in haar uitspraak van 25 april 2016:

Met verweerder is de commissie van oordeel dat de klachten, zoals hierboven omschreven over de lange duur van de werkzaamheden terecht zijn. De tijd tussen eerste melding (16 december 2015 en de komst van de door WoM ingeschakelde aannemer op 6 januari 2016) is gelet op de aard van de klachten en de periode waarin deze werden geuit, niet uitzonderlijk lang. De tijd die was gemoeid met het verhelpen van de klachten, ruim twee maanden, was dat wel. Het was aan verweerder om bij de door haar ingeschakelde aannemer de vinger aan de pols te houden en toe te zien op een snelle oplossing van het vochtprobleem. Naar oordeel van de commissie is daarvan geen of te weinig sprake geweest. Dit onderdeel van de klacht is dan ook gegrond.

Bij de behandeling van deze klacht deed zich ook de vraag voor of de commissie bevoegd is WoM tot een schadevergoeding te veroordelen. De commissie overwoog op dit punt het volgende:

- De commissie leest uit de nadere toelichting van klager dat hij een uitspraak wenst over de vraag of verweerder schadevergoeding moet betalen aan klager en zo ja, hoeveel. Hij vraagt verder om een veroordeling van verweerder tot betaling.*
- De commissie kan aan dit verzoek van klager niet voldoen en wel om de volgende reden.*
- De commissie is ingesteld op grond van artikel 16 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit artikel is de klachtrechtregeling voor toegelaten instellingen geregeld.*
- De toelichting op artikel 16 van dat besluit vermeldt dat klachten die door de commissie moeten worden behandeld onder meer betrekking kunnen hebben op het functioneren van de verhuurdersorganisatie en op gedragingen en nalatigheden*

van personen die bij de betrokken instellingen werkzaam zijn zoals aannemers, huismeesters, schoonmakers en dergelijke. De toelichting vermeldt verder dat de klachtencommissie niet kan treden in de bevoegdheden van de verhuurder.

- e. Artikel 1 van het klachtenreglement van de commissie bepaalt dat klachten moeten gaan over een handelen of een nalaten van een handelen van verweerder.*
- f. Dit deel van de klacht, de mogelijke schadevergoeding etc., betreft een geschil tussen de huurder en verhuurder van civielrechtelijke aard. Het gaat er immers om of verweerder verplicht is de door klager geleden schade te vergoeden en zo ja hoeveel.*
- g. Dit geschil is niet een klacht als hierboven omschreven. Het gaat immers niet om een handelen of nalaten van een handelen van verweerder. Het al dan niet vergoeden van schade is een bevoegdheid of een verplichting van verweerder. Dit is niet een handelen als waar het in klachtenprocedures om gaat. Hoe nuttig het voor klager en verweerder ook wellicht geweest zou zijn als de commissie, op verzoek van beide partijen ook een oordeel over de hoogte van een mogelijke de schadevergoeding en restitutie had gegeven, het systeem van het klachtrecht maakt dit niet mogelijk als er geen expliciet verzoek daarvoor is gedaan.*

2. Rol verhuurder bij burenoverlast.

De tweede klacht ging over de overlast die een huurder zegde te ondervinden van zijn buur, die eveneens huurder van WoM was. De commissie heeft klager erop gewezen dat zij slechts kan beoordelen op welke manier WoM met de klacht van klager is omgegaan. Er is in gevallen als deze voor de commissie geen mogelijkheid de klacht over de overlast zelf te behandelen of daarin te bemiddelen. Klager heeft uiteindelijk een oplossing gevonden voor zijn problemen met de buurman.

Namens de geschillenadviescommissie,

mr. A.J.T. Karskens,
Voorzitter

g. Ondernemingsraad

Samenstelling

De huidige samenstelling van de ondernemingsraad is als volgt:

Naam	Functie	Lid sinds	Herkiesbaar
Karin de Wit	Voorzitter	01-12-2012	01-12-2020
John van Balen	Secretaris	01-05-2010	01-05-2018
Ron Rood	Lid	01-05-2015	01-05-2019
Chantal Spiekerman	Lid	01-05-2016	01-05-2020
Michael van Lieren	Lid	01-10-2016	01-10-2020

Overlegstructuur

Zoals elk jaar zijn er dit jaar overlegvergaderingen geweest met de directie en de personeelsfunctionaris. De eerste twee vergaderingen zijn genotuleerd door de personeelsconsulent, daarna is deze taak overgenomen door de bestuurssecretaris.

Voorafgaand aan ieder overleg met de directie kwam de OR bijeen om de aangeleverde stukken en documenten door te nemen en te bespreken. In 2016 zijn er 4 overlegvergaderingen geweest. De vergaderdata van dit overleg waren: 15 maart, 14 juni, 25 oktober en 13 december.

Voortgang Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

Er is een externe deskundige ingehuurd die gesprekken heeft gehad met de leidinggevende en de medewerkers op de afdelingen Financieel Beheer en Sociale Woondiensten. Naar aanleiding hiervan is een plan van aanpak opgesteld. Op de afdeling Financieel Beheer hebben de gesprekken in groepsverband plaatsgevonden en op de afdeling Sociaal zijn er ook individuele gesprekken geweest. De afdeling Financieel Beheer heeft daarnaast twee workshops gehad. De eerste was gericht op zelfinzicht en intrinsieke motivatie, de tweede op eigenaarschap en feedback. Op de afdeling Sociale Woondiensten zijn drie gesprekken gevoerd.

Het MTO wordt geëvalueerd na het gesprek dat in december zal plaatsvinden met de afdeling Financiën. Naar aanleiding van deze evaluatie worden er vervolgstappen gezet.

Voortgang strategische personeelsplanning

De personeelsconsulent en de directeur/bestuurder zijn bezig geweest om een uitvoeringsdocument te maken. De gehouden sessies zijn hierin samengevat ter bespreking in het MT. Daarna wordt het verder in de organisatie neergelegd. Op verzoek van de RvC wordt de uitvoering van de taken uit het uitvoeringsdocument overgelaten aan de nieuwe directeur/bestuurder. Dit is ook het geval bij het MTO.

Verkiezingen OR

In 2016 hebben twee personen de OR verlaten omdat ze een baan buiten WOONopMAAT hebben geaccepteerd. De OR heeft de verkiezingsprocedure gevolgd voor een nieuw lid en een nieuwe voorzitter van de OR. Karin de Wit was aftredend en heeft zich herkiesbaar gesteld. Ze heeft gesolliciteerd naar de functie van voorzitter en is als zodanig benoemd. De twee beschikbare zetels zijn ingenomen door Chantal Spiekerman en Michael van Lieren. Hiermee is er een evenwichtige vertegenwoordiging vanuit alle afdelingen.

Werving- en selectieprocedure

In het jaar 2016 een hebben er werving- en selectieprocedures plaatsgevonden voor de functies van lid van de Raad van Commissarissen (huurdersvertegenwoordiging) en die van directeur/bestuurder.

Werving lid van de Raad van Commissarissen

Aan de OR is gevraagd om advies uit te brengen over een voorgestelde nieuwe commissaris. Nadat een eerdere kandidaat als minder geschikt door de OR werd bevonden

heeft de OR op een nieuwe voordracht positief advies kunnen uitbrengen. Deze kandidaat is benoemd per 12 december 2016.

Werving nieuwe directeur/bestuurder

De OR heeft in 2016 een actieve rol gespeeld bij de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder. In het voorjaar heeft de OR positief ingestemd met de profielschets voor de nieuwe bestuurder. Daarbij was het uitgangspunt de continuering van het bestaande (eenhoofdige) bestuursmodel. De OR was verrast toen tijdens de selectiegesprekken met kandidaten bleek dat er binnen de RvC sprake was van voortschrijdend inzicht. De RvC stelde de OR voor om alsnog voor een tweehoofdig bestuursmodel te kiezen. Daarbij zou het gaan om een tijdelijke situatie van twee tot maximaal drie jaar.

Begin oktober heeft de OR advies uitgebracht op de officiële adviesaanvraag. De OR heeft zich daarbij op het standpunt gesteld te willen vasthouden aan de ingezette koers en geen meerwaarde te zien in een tijdelijke aanpassing van het bestuursmodel. Er hebben nadien meerdere gesprekken plaatsgevonden met de RvC. De argumenten vanuit de Raad voor een tijdelijk tweehoofdig model heeft de OR zorgvuldig gewogen maar hebben binnen de OR niet geleid tot een andere opvatting. De keuze van de RvC om een externe de verschillende standpunten nog eens zorgvuldig te laten toetsen en wegen heeft de OR van harte ondersteund. Het advies van de externe, dat in lijn bleek met de opvatting van de OR, heeft de OR dan ook onderschreven. De RvC heeft alles overziend alsnog gekozen voor een eenhoofdig model. De OR heeft aansluitend positief advies uitgebracht over de benoeming van de voorgedragen kandidaat.

Overlijden voorzitter Raad van Commissarissen

Begin juli 2016 ontving de OR het trieste bericht dat de voorzitter van de RvC, mevrouw Verweel, ernstig ziek is. Op 16 juli 2016 is zij overleden. Een afvaardiging van de OR was op aanwezig bij het afscheid in de Grote Sint Laurenskerk in Alkmaar.

Wijziging afdeling Woondiensten

In september is er op de afdeling Woondiensten gesproken met het personeel en de manager over mogelijke wijzigingen op deze afdeling. De OR was daarvan niet op de hoogte gesteld en heeft vervolgens in oktober een gesprek hierover gehad met de manager Woonbeheer en de directeur. Daarbij is afgesproken dat er pas invulling wordt gegeven aan deze afdeling na het aantreden van het nieuwe hoofd woondiensten, begin 2017.

Vaststelling vrije dag(en) in 2017

In overleg met het personeel is besloten om vrijdag 26 mei 2016 als verplichte vrije dag aan te wijzen.

Scholing Ondernemingsraad

Op 4 oktober 2016 is John van Balen naar het Loopbaan Event van Flow geweest. Chantal Spiekerman en Michael van Lieren hebben op 29 november 2016 de cursus Nieuw in de OR gevolgd.

Toelichting op het financieel beleid van de OR in 2016

De uitgaven zijn bescheiden geweest en de ondernemingsraad bleef ruim binnen de begroting.

Omschrijving	Kosten
Abonnementen op vakblad OR en SDU	€ 965
Cursus OR-leden	€ 883
Representatiekosten	€ 659
Totaal	€ 2.507

De OR heeft deskundige hulp ingeschakeld inzake de adviesaanvraag.
De kosten hiervan bedroegen € 2.123,-.

Begroting 2017 Ondernemingsraad

De begroting voor het jaar 2017 is op € 5.000,- vastgesteld. Verder heeft de OR het recht om ondersteuning aan te vragen voor bepaalde zaken. Dit recht wordt niet ingeperkt met een begroot bedrag.

Karin de Wit
Voorzitter

John van Balen
Secretaris

h. Bestuursverklaring

Hiermee verklaar ik dat, naar mijn beste weten en inzicht, de gegevens in het Jaarverslag 2016 en de Jaarrekening 2016 zorgvuldig tot stand zijn gekomen en dat alle middelen en werkzaamheden van WOONopMAAT zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting, met uitzondering van de verhuurdersheffing.

Heemskerk, 19 juni 2017

De heer S.F. Hooftman,
Directeur-bestuurder

7. Raad van Commissarissen

Overlijden Mevrouw Ida Verweel-Stokman

Op 16 juli 2016 overleed onze voorzitter van de Raad van Commissarissen mevrouw Ida Verweel-Stokman. Mevrouw Verweel was zeer begaan met de opgave van WOONopMAAT om te zorgen voor betaalbare sociale woningbouw, waar huurders prettig wonen in gevarieerde wijken. Naast haar markante en plezierige persoonlijkheid zullen wij haar juridisch en bestuurlijk inzicht voor de Volkshuisvesting in de IJmond zeer missen.

a. Over besturen en toezichthouden

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur, het functioneren van het bestuur, de algemene gang van zaken binnen de organisatie, de financiële continuïteit en de uitvoering van het beleid. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van WOONopMAAT omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen. Deze is in 2016 aangepast en geplaatst op de website van WOONopMAAT. De werkwijze van de raad is beschreven in dit reglement. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met separate commissies. De RvC kent een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie. De werkzaamheden van deze commissies in 2016 zijn in dit verslag van de RvC zijn opgenomen. Deze commissies hebben ook separate reglementen. Deze reglementen zijn in 2016 geactualiseerd, opnieuw vastgesteld en op de website gepubliceerd. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

Naast de toezichthoudende rol heeft de Raad ook haar klankbordfunctie vervuld, onder andere door het overleggen met de bestuurder in reguliere RvC-vergaderingen, themabijeenkomsten en tussentijds overleg. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming van de bestuurder, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die elke vier jaar wordt uitgevoerd.

Het toezichtkader van de RvC is in 2016 geactualiseerd. Bij het implementeren van het nieuwe toezichtkader was de nieuwe Governancecode 2015 leidend. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt. In het toezichtkader heeft de Raad de volgende aandachtsvelden van toezicht geformuleerd:

1. Het strategisch beleid van WOONopMAAT
2. De maatschappelijke prestaties van WOONopMAAT
3. De verankering van WOONopMAAT in de samenleving
4. De financiële weerbaarheid van WOONopMAAT
5. Het adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing
6. Het risicomanagement

De Raad van Commissarissen van WOONopMAAT toetst het functioneren van de organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks, kwartaalrapportages- en jaarrapportages, externe metingen (zoals de visitatie), oordelen van derden (zoals de management letter van de externe accountant en oordeelsbrieven van externe toezichthouders) en overleg over beleidskeuzes met anderen dan de bestuurder in en buiten de organisatie (huurdersverenigingen, ondernemingsraad) Daarnaast laat de RvC zich intensief door de bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen.

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 haar toezichthoudende taak vervuld met inachtneming van de Woningwet 2015, de inhoud van de nieuwe statuten, de geactualiseerde Reglement voor de Raad van Commissarissen en de Governancecode 2015 en het geactualiseerde toezichtkader.

Governancecode Woningcorporaties 2015

In 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. De Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht.

De code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen. In de Governancecode is er aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties hebben een uitdrukkelijke positie in de Governancecode.

De Governancecode is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en dus ook voor WOONopMAAT en haar RvC. De RvC van WOONopMAAT onderschrijft de code van harte.

Corporaties kunnen van een deel van de bepalingen van de Governancecode afwijken als dit volgens de corporatie tot een beter resultaat leidt. WOONopMAAT maakt geen gebruik van 'leg uit bepalingen' en past onverkort de Governancecode 2015 toe.

Implementatie governance in verslagjaar

Vanwege veranderingen in wet- en regelgeving zijn in het verslagjaar statuten en reglementen geactualiseerd. De RvC heeft de volgende stukken, die betrekking hebben op governance, in 2016 vastgesteld en goedgekeurd:

- Statuten Woonstichting WOONopMAAT
- Toezichtkader WOONopMAAT
- Reglement RvC, met als bijlagen:
 - o Samenstelling en profielen RvC WOONopMAAT (start in 2016, afronding in 2017)
 - o Rooster van aftreden RvC
 - o Profielschets van omvang en samenstelling van het Bestuur
 - o Reglement auditcommissie WOONopMAAT
 - o Reglement selectie- en remuneratiecommissie WOONopMAAT
- Reglement financieel beleid en beheer
 - o Treasurystatuut

b. Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. De RvC toetst, door middel van de begroting en de toezichtrapportages, of de activiteiten en besluiten in lijn zijn met het strategisch beleidsplan en het ondernemingsplan 2016-2019 "*Laten we het vooral Samen doen*". In augustus 2016 zijn de prestatieafspraken voor 2017 goedgekeurd. In december 2016 heeft de Raad kennis genomen van de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen voor het opstellen van prestatieafspraken voor de komende jaren.

Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB

Corporaties hebben tot 1 januari 2017 de tijd gehad voor het indienen van een ontwerpvoorstel voor de scheiding van DAEB en niet-DAEB bezit. Het splitsingsvoorstel is op 7 december 2016 door de Raad goedgekeurd en tijdig bij het ministerie ingediend.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

Voor het ontwikkelen van een transparant financieel afwegingskader voor besluitvorming binnen de Raad is er een Auditcommissie. De Auditcommissie bestond in 2016 uit twee leden van de Raad; dhr. F.J. Wehrmeijer, voorzitter en N. Boudrie, lid. De adjunct-directeur interne bedrijfsvoering en de controller van WOONopMAAT vertegenwoordigen de werkorganisatie. Op afroep kunnen externe en interne adviseurs deelnemen.

De Auditcommissie adviseert de Raad bij belangrijke onderwerpen op het gebied van investeringen, financiële risico's en waarderingsgrondslagen. In 2016 is de Auditcommissie drie keer bijeengekomen. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken waren:

- Verslagen van de Financiële commissie
- Accountantsverslag 2015 en Jaarrekening 2015 (in aanwezigheid van EY accountants)
- Toezichtsrapportage 4e kwartaal 2015, 1^e, 2^e en 3^e kwartaal 2016
- Begroting 2017
- Reglement Financieel Beleid en beheer
- Treasurystatuut
- Meerjarencijfers
- Controleprotocol
- Routeplanner Woningwet

Waardering op marktwaarde

Waardering op marktwaarde vindt voor het eerst plaats in de jaarrekening 2016. De te hanteren parameters voor marktwaardering zijn eind 2016 conform het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde van het ministerie van Binnenlandse Zaken geactualiseerd. De impact daarvan is voor het eerst te zien in de kwartaalrapportage van het 4^e kwartaal, die in de eerste vergadering van 2017 is besproken. De gevolgen van deze wijziging moeten nog verder worden beoordeeld.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

De RvC geeft opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarrekening. De externe accountant rapporteert aan de RvC en het bestuur over zijn bevindingen. In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 6 juni 2016 zijn de jaarrekening en het jaarverslag van WOONopMAAT met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen op 6 juni 2016 de jaarrekening en het jaarverslag 2015 goedgekeurd.

Managementletter

In 2016 is op 7 maart de managementletter 2015 behandeld. Het bespreken van de Managementletter 2016 vindt plaats in januari 2017. De bevindingen zijn opgenomen in hoofdstuk 6.a.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

WOONopMAAT is, als maatschappelijk ondernemende woningcorporatie gericht op het realiseren van maatschappelijk prestaties. Het ondernemingsplan kent de volgende speerpunten: betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid, de positie van de klant en duurzaamheid. Deze speerpunten zijn vertaald in concrete doelstellingen. De Raad toetst de speerpunten door te kijken naar welke doelstellingen zijn behaald en welke doelstellingen (nog) niet zijn gerealiseerd. Deze informatie komt naar voren in de toezichtrapportages, en het jaarverslag. De Raad toetst of het bod en de (actualisatie) van de prestatieafspraken past binnen het strategisch beleidsplan en het ondernemingsplan en de financiële kaders van de corporatie. WOONopMAAT is haar verplichting tot het maken van prestatieafspraken, het uitbrengen van een bod en het actualiseren van de afspraken in nauw overleg met het Huurdersplatform tijdig nagekomen.

Klachtenbehandeling

WOONopMAAT heeft een interne klachtencommissie die in 2016 twee klachten heeft behandeld. Nadere informatie hierover vindt u bij hoofdstuk 6.f.

Visitatie

Ieder jaar stelt het bestuur een voortschrijdend overzicht op over de manier waarop WOONopMAAT met de aandachtspunten uit de visitatie aan de slag is gegaan. Dit overzicht wordt jaarlijks door het bestuur aan de RvC verstrekt.

Toezicht op stakeholderdialoog

WOONopMAAT heeft een stakeholderregister. Het bestuur voert regelmatig en uitvoerig overleg met deze belanghebbenden. Het overleg heeft onder meer betrekking op het huurbeleid, maatschappelijke doelstellingen, de voorgenomen werkzaamheden, zorg en wonen en de prestatieafspraken. Het bestuur informeert hierover de RvC. Een belangrijke positie wordt ingenomen door het Huurdersplatform. Door middel van het faciliteren van cursussen en ondersteuning van een externe adviseur zorgt het bestuur dat het Huurdersplatform een professionele sparringpartner is. De RvC heeft in 2016 drie keer overleg gevoerd met het Huurdersplatform (op 1 april, 21 april en 21 juni). Daarnaast is er tussentijds contact geweest over de werving van de nieuwe directeur/bestuurder en de nieuwe commissarissen.

Toezicht op risicobeheersing

In 2016 is door de RvC aandacht besteed aan de beheersing van strategische en operationele risico's binnen WOONopMAAT. Het bestuur is verzocht om de notie over de integrale risicobeheersing uit 2011 in 2017 te actualiseren. De strategische risicobeheersing bij WOONopMAAT is gebaseerd op een integrale afweging binnen de beleidsdriehoek van doelstellingen, kwaliteit en financiële continuïteit. Binnen dit kader toetst de RvC de bestuursbesluiten, de activiteitenplannen en de begroting en de prestatieafspraken.

Voor de operationele risico's baseert de RvC zich vooral op de toezichtrapportages, de uitvoering van het controleplan, de resultaten uit de benchmark, de bevindingen van de externe accountant en de bevindingen van de externe toezichthouders. Daarbij is al aangegeven dat er meer aandacht moet komen voor de risicobeheersing. Dit ook in de lijn van de bevindingen van de ILT. Dit is voor 2017 dan ook geformuleerd als speerpunt.

In 2016 heeft de RvC ook de meerjarencijfers besproken en goedgekeurd. De organisatie heeft een goed toekomstbeeld en inzicht in de verschillende scenario's. Op grond van alle informatie is de Raad van mening dat WOONopMAAT binnen de financiële kaders haar ambities zal kunnen realiseren. Meer informatie over risicomanagement is opgenomen in het bestuursverslag en in hoofdstuk 6.c.

Toezicht op verbindingen

WOONopMAAT heeft per 31 december 2016 op hoofdlijnen een drietal verbindingen.

Deze verbindingen zijn opgenomen in bijlage A van dit jaarverslag. WOONopMAAT heeft in 2016 geen woningen uit haar verbindingen genomen en zijn er geen verbindingen opgeheven. Wel is besloten om er naar te streven alle verbindingen uiterlijk 31 december 2017 op te heffen.

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. Aangezien Rochdale geen belang meer heeft in Heemskerk is participatie in deze stichting overbodig. Er zijn geen materiële risico's aan deze verbinding verbonden.

WOONopMAAT is 100% eigenaar van deze stichting. Medio 2017 wordt deze verbinding opgeheven door een fusie tussen de Stichting en WOONopMAAT.

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. Deze verbindingen worden in 2017 opgeheven. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang en de controle van de externe accountant.

3. ENERGIEopMAAT B.V.

ENERGIEopMAAT B.V. beheert en onderhoudt bijna 5,5 jaar de Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie van het Multifunctioneel Centrum aan de Kerkweg. De warmte/koude bron raakte uit balans in 2012 en is in 2015 opnieuw ingeregeld.

Het bestuur is actief op zoek naar een partij die bereid is om deze WKO installatie over te nemen. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang en de controle van de externe accountant.

Toezicht externe auditor

Benoeming en opdrachtverlening accountant

De accountantscontrole voor 2016 wordt door EY uitgevoerd.

Beoordeling functioneren accountant

EY is sinds 2012 de accountant bij WOONopMAAT. Het bestuur en de Auditcommissie maken tenminste één maal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. Jaarlijks vindt een evaluatie plaats. Deze beoordeling wordt besproken in de RvC. Door omstandigheden heeft de evaluatie niet in 2016 plaatsgevonden. Medio 2017 wordt het functioneren van de accountant opnieuw beoordeeld.

Conclusies toezichthoudende rol

De Raad oordeelt dat WOONopMAAT in 2016 de volkshuisvestelijke taken goed heeft uitgevoerd en de besluitvorming is gericht op het vergroten van de maatschappelijk prestaties binnen het beschikbare vermogen. WOONopMAAT slaagt er goed in om haar eigen opgave en ambities te realiseren en zo een bij de corporatie passende bijdrage te leveren aan de lokale maatschappelijke opgave. De lokale verankering is een belangrijke eigenschap van WOONopMAAT. Dit bereikt zij door nauwe samenwerking met haar stakeholders. De Raad is van mening dat het beleid van WOONopMAAT is gericht op het leggen van verbindingen tussen de corporatie en haar maatschappelijke omgeving: zowel via informatie-uitwisseling, beleidsafstemming als concrete samenwerking en investeringen.

De Raad toetst of de continuïteit van WOONopMAAT gewaarborgd is door te kijken of WOONopMAAT op de langere termijn voldoet aan de minimale financiële eisen van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De Raad vindt het belangrijk dat de organisatie goed zicht houdt op de ontwikkelingen en weet waar de risico's liggen. De RvC is van mening dat WOONopMAAT goed zicht heeft op haar financiële situatie.

c. Verslag vanuit werkgeversrol en herbenoemingen

Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profielen en benoeming

WOONopMAAT heeft één bestuurder, de heer Aad Leek. De heer Leek is per 1 maart 2016 herbenoemd voor een periode van één jaar, tot 1 maart 2017. De heer Leek heeft aangegeven per die datum met vervroegd pensioen te gaan. In 2016 heeft de Raad zich daarom uitgebreid gebogen over de opvolging van de heer Leek. Na overleg met diverse gremia binnen WOONopMAAT is gekozen voor een éénhoofdig bestuur en is een uitgebreid profiel voor de nieuwe bestuurder opgesteld. Eind 2016 is overeenstemming bereikt met de heer Sjoerd Hooftman als nieuwe bestuurder van WOONopMAAT per 1 maart 2017. Deze benoeming heeft de instemming van alle betrokken gremia binnen WOONopMAAT.

Educatie bestuur

De directeur-bestuurder heeft in zijn laatste benoemingsjaar de volgende cursussen/bijeenkomsten gevolgd:

Naam	Opleiding	Organisatie	Datum	PE*-punten
De heer Leek	Dag van het zorgvastgoed	Vastgoedjournaal	28 juni 2016	4
	Masterclass 'De bestuurder in het nieuwe krachtenveld van de Woningwet'	GenP Governance	10 december 2016	2
	Totaal:			6

Beoordelingskader en beoordeling

Remuneratiecommissie

In 2016 bestaat de Remuneratiecommissie uit de RvC-leden Nathalie Boudrie (voorzitter), Dieric Elders en tot medio 2016 Ida Verweel-Stokman. Mevrouw Verweel is in juli 2016 overleden. De Remuneratiecommissie heeft in 2016 een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft deze commissie zich intensief bezig gehouden met de benoeming van de nieuwe directeur bestuurder en nieuwe leden voor de RvC.

Beloningskader en beloning

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 2016 bedroeg het vaste jaarsalaris € 130.209,- exclusief 8% vakantietoeslag van € 10.417,-. Het variabele component bedroeg € 7.813,- Dit is 6% over het vaste salaris van 2015 (€ 130.209,-). Deze 6% is uitgekeerd op grond van geleverde prestaties in het verslagjaar 2015. Ten behoeve van de afbouw tot het recht van pensioen tot maximaal € 100.000,- heeft de bestuurder in 2016 een vergoeding van € 6.723,- ontvangen.

De directeur-bestuurder beschikte tot 8 augustus over een bedrijfsauto conform de geldende autoregeling van WOONopMAAT. Voor het resterend deel van het jaar heeft hij een reiskostenvergoeding ontvangen. Deze reiskostenvergoeding is voor het belaste deel gelijk aan € 2.728,-. Daarnaast ontvangt de directeur-bestuurder een belaste vergoeding voor onkosten die in het verleden onbelast werden vergoed ter grootte van € 1.126,-.

De directeur-bestuurder neemt deel aan de bij de corporatie geldende Flexpensioen

regeling van de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW). WOONopMAAT levert een bijdrage in deze regeling van € 20.430,-.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

In 2016 bekleedde de directeur-bestuurder twee aan WOONopMAAT gelieerde nevenfuncties zonder vergoeding:

- Met de gemeente Heemskerk is een gezamenlijke entiteit opgericht voor de grondexploitatie voor de (her-)ontwikkeling van elf bouwlocaties 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.

De directeur-bestuurder vervult een toezichthoudende functie bij de stichting Amsta te Amsterdam. Door de RvC van WOONopMAAT werd op verzoek van de directeur-bestuurder op grond van artikel 9 van de arbeidsovereenkomst ontheffing verleend van het verbod tot het verrichten van nevenwerkzaamheden onder de voorwaarde, dat de toezichthoudende werkzaamheden worden verricht in de vrije tijd van de directeur-bestuurder en dat zijn werkzaamheden ten behoeve van WOONopMAAT hieronder niet zullen lijden.

Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

De RvC heeft veel aandacht voor de cultuur van de organisatie. Zowel de RvC als het bestuur heeft hierin een voorbeeldfunctie te vervullen en iedereen, waaronder alle medewerkers, heeft een verantwoordelijk om de cultuur uit te dragen. Het gedrag van een ieder is immers van invloed op het functioneren en de reputatie van WOONopMAAT en corporaties in het algemeen.

De RvC heeft door alle wisselingen in 2016 behoorlijk wat dynamiek gekend, waarin ze zich heeft bij laten staan door verschillende adviseurs. Met het aantrekken van de nieuwe directeur bestuurder en twee nieuwe commissarissen heeft de RvC aan stabiliteit en balans gewonnen.

Voor de directie zijn er zaken in relatie tot het MTO en het SPP die in 2017 nadrukkelijk de aandacht vragen.

Integriteit

De Raad is van oordeel dat voldoende waarborgen zijn geschapen om fraude te voorkomen. De Raad houdt dit goed in de gaten door regelmatig overleg met de directie en de extern accountant. Daarnaast zijn er de controle systemen zoals de meldcode, dubbele procuratie en de integriteitscode.

Conclusies werkgeversrol

De RvC van mening dat WOONopMAAT in 2016 continue over een goed bestuur met voldoende competenties heeft beschikt. Daarnaast is de RvC verheugd dat op 1 maart 2017 de nieuwe bestuurder kan starten zodat de continuïteit van een goed bestuur is gegarandeerd.

d. Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC heeft een signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Dit kan op verzoek van de directeur-bestuurder of op eigen initiatief. Om deze functie goed te vervullen is er een open cultuur waar ruimte is voor reflectie en kritische kanttekeningen. RvC en directeur-bestuurder staan open voor elkaars ideeën en andere invalshoeken. Zowel RvC als directeur-bestuurder zijn samenwerkingsbereid en hebben respect voor elkaars rollen. De klankbordfunctie was in 2016 vooral toegespitst op enkele grote projecten, de pilot voor zonnepanelen en de afkoop van de erfpacht. Ook heeft de RvC deze rol binnen WOONopMAAT met de adjunct directeur bedrijfsvoering.

e. Over de RvC

Samenstelling

Profielschetsen

De RvC streeft in zijn algemeenheid naar diversiteit. Om de kwaliteit van het toezicht te borgen, heeft de Raad ten behoeve van haar samenstelling een schriftelijk profiel opgesteld van de Raad waarin omvang en expertise zijn opgenomen. Eind 2016 is daarom ook gezocht naar nieuwe leden. Deze zijn gevonden op het gebied van woningcorporaties en financiën. Deze leden zijn gestart op 12 december 2016 resp. 1 januari 2017 gestart.

(Her) benoeming RvC leden

In 2016 zijn er relatief veel wisselingen geweest binnen de Raad. Mevrouw Aalsma heeft afgezien van haar herbenoeming, mevrouw Ida Verweel-Stokman is in juli helaas plotseling overleden en de heer Dieric Elders heeft zich op 2 november uit de Raad teruggetrokken.

Mevrouw Nathalie Boudrie is per 1 juli 2016 herbenoemd als lid van de Raad. Op 9 december is de heer Fred Wehrmeijer benoemd als voorzitter van de Raad, tot en met het einde van de toegestane benoemingsperiode, i.c. 31 december 2017.

De Raad is blij dat zij eind 2016 weer is versterkt met de komst van Kees de Wolf (benoemd per 12 december 2016) op voordracht van de huurders met een profiel volkshuisvesting en vastgoed en Ivo van der Klei RA (benoemd per 1 januari 2017) met het profiel financiën.

Schema en samenstelling van rooster van aftreden

De Raad kende in 2016 de volgende samenstelling:

Naam	Mevrouw I.M.C. Verweel (Ida)
Geboortedatum	18 maart 1945
Functie	Voorzitter, secretaris remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Juridische zaken en volkshuisvesting
Benoemd per	1 januari 2009
Herbenoemd per	1 januari 2013, overleden op 16 juli 2016
Beroep	Advocaat en 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	De heer F.J. Wehrmeijer (Fred)
Geboortedatum	24 oktober 1947
Functie	Vicevoorzitter RvC per 9 december 2016 voorzitter van de RvC, voorzitter auditcommissie tot 9 december 2016
Deskundigheidsgebied	Financiën en bedrijfsvoering
Benoemd per	1 januari 2010
Herbenoemd per	1 januari 2014
Datum van aftreden	31 december 2017
Beroep	Geen
Nevenfuncties	- Lid van de Raad van Commissarissen van de Stichting Jutphaas Wonen te Nieuwegein - Lid van de gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal

Naam	Mevrouw N.S. Boudrie-Poll (Nathalie)
Geboortedatum	12 januari 1966
Functie	Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie en voorzitter remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM, organisatie en bedrijfsvoering en integriteit
Beroep	Coach, veranderkundige en vertrouwenspersoon integriteit en omgangsvormen
Benoemd per	1 juli 2012
Herbenoemd per	1 juli 2016
Datum van aftreden	30 juni 2020
Nevenfuncties	- Commissaris bij Aboma
Naam	De heer D.J. Elders (Dieric)
Geboortedatum	1964
Functie	Lid Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed, projectontwikkeling, maatschappelijke instellingen, financiën en risicomanagement
Beroep	Interim manager, consultant
Benoemd per	1 juli 2015, afgetreden per 2 november 2016
Nevenfuncties	- Voorzitter Raad van Commissarissen Intermaris - Lid Raad van Toezicht Stichting Olympisch Stadion Amsterdam - Lid Raad van Toezicht Stichting Exploitatie Olympisch Stadion Amsterdam - Lid Raad van Toezicht ROC Amsterdam
Naam	De heer K. de Wolf (Kees)
Geboortedatum	30 augustus 1955
Functie	Lid Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Volkshuisvesting en vastgoed
Beroep	Interim Manager
Benoemd per	12 december 2016
Herbenoembaar per	12 december 2020
Datum van aftreden	11 december 2024
Nevenfuncties	- Lid van de RvC van woningcorporatie Naarden - Zakelijk leider Stichting Hortus Kamermuziekfestival - Voorzitter bestuur Veilig Verkeer Nederland, district Noord-Holland

Voor individuele leden geldt op grond van de Governancecode een benoemingsperiode van 4 jaar met een maximale zittingsperiode van acht jaar. De leden van de Raad van Commissarissen opereerden in 2016 onafhankelijk van het bestuur van WOONopMAAT. Er deden zich in 2016 in de zin van de Governancecode geen tegenstrijdige belangen voor.

Conclusie samenstelling

De RvC is per 1 januari 2017 op sterkte gekomen en er is voldoende diversiteit en expertises in de RvC vertegenwoordigd. In het 1^e kwartaal van 2017 zal de RvC de werving starten voor een vijfde lid van de RvC met een juridisch profiel.

Functioneren

Onafhankelijkheid

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van WOONopMAAT. Zo kunnen de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel komen. Commissarissen melden nieuwe (neven)functies. De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

Aanspreekbaarheid

Een ieder kan zich tot de RvC wenden als daartoe aanleiding is. De RvC heeft op eigen initiatief meerdere malen contact gehad met de OR door aan te schuiven bij hun regulier overleg en zij zijn betrokken bij de werving van de nieuwe commissarissen naast hun officiële betrokkenheid in de werving van de nieuwe directeur-bestuurder.

Meldingsplicht

Voor raden van toezicht van toegelaten instellingen geldt op basis van de nieuwe regelgeving een brede meldingsplicht voor ongewone omstandigheden die mogelijke ernstige schade aan het belang van de volkshuisvesting aandoet of onoverbrugbare verschillen tussen het bestuur en de RvC. In 2016 hebben dergelijke situaties zich niet voorgedaan bij WOONopMAAT en zijn er geen meldingen gedaan.

Informatievoorziening

De leden van de RvC nemen de verantwoordelijkheid om te beschikken over alle relevante informatie om hun functie goed uit te voeren. De directeur-bestuurder zorgt voor het verstrekken van voldoende informatie op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied. De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van WOONopMAAT goed functioneert en de informatie toereikend is voor de toezichthoudende taak van de RvC.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

Zelfevaluatie functioneren van de RvC

Er is op 14 september 2016 een zelfevaluatie geweest onder begeleiding van een externe deskundige, de heer Ton Buijs van Public Spirit. Hiervan is een verslag gemaakt door de heer Buijs.

Permanente educatie

De Raad wil zich steeds verder professionaliseren door training en ontwikkeling van de competenties. De leden nemen zelf initiatief om cursussen te volgen en rapporteren dit aan de Raad. In de jaren 2015-2016 moeten de leden van de RvC ieder minimaal 10 punten behalen. Alle leden van de RvC voldoen hier aan.

De volgende cursussen zijn in 2015 en 2016 door de leden van de RvC gevolgd:

Naam	Opleiding	Organisatie	Datum	PE*-punten
De heer Wehrmeijer	Raad van Commissarissen seminar: De relatie tussen RvC en accountant Kennissessie novelle Woningwet Zorgvastgoed Workshop Risicomanagement	EY	11 februari 2015	2
		Finance Ideas	11 mei 2015	3
		VTW	19 mei 2015	4
		Montesquieu	6 juli 2015	2
	Totaal 2015:			11
	Seminar EY Verschillende investeringsscenario's en effecten daarvan Werking Risicoraamwerk WSW	EY EY Montesquieu	5 april 2016	2
			4 juni 2016	1
		WSW	26 mei 2016	2
	Totaal 2016:			5
Mevrouw Boudrie	Raad van Commissarissen seminar: De relatie tussen RvC en accountant	EY	11 februari 2015	2

	NLP-practitioner	MindAcademy	2015	50
	Toezicht op de woningcorporatie van de toekomst	VTW	18 september 2015	2
	Wooncongres 2015: Naar nieuwe verhoudingen in het wonen	OTB/Platform 31	3 november 2015	8
	Totaal 2015:			62
	Geen			-
	Totaal 2016:			0
De heer Elders	Risicomanagement RvC	Risicomanagement academie / De Key	15 april 2015	4
	Verbinden Wonen en Zorg	Governance University	17 april 2015	4
	Assetmanagement en vastgoedsturing	ERLY	12 juni 2015	4
	Totaal 2015:			12
	Derivaten in de publieke sector	PWC	24 februari 2016	4
	Asset Management	Amsterdam School of Real Estate	15 april 2016	3
	De veranderende voorzittersrol in de RvC	ERLY the consulting company	11 november 2016	4
	Totaal 2016:			11
De heer De Wolf	Zijn corporaties de opvangtehuizen / bejaardentehuizen van de toekomst?	VTW	24 oktober 2016	2
	Gevraagd? Leiderschap met passie tussen mensen.	VTW	24 november 2016	3
	Totaal 2016:			5

* PE: permanente educatie

Bezoldiging

Honorering

Commissarissen ontvangen een vaste vergoeding per jaar op basis van de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT).

Naam	Vergoeding (excl. Btw)	Opmerking
Mevrouw Boudrie	€ 10.000	
De heer Elders	€ 8.333	T/m oktober 2016
Mevrouw Verweel	€ 8.750	T/m juli 2016
De heer Wehrmeijer	€ 10.000	
De heer De Wolf	€ 420	V.a. 11 december 2016

De overige kosten zijn als volgt:

Naam	Vergoeding	Opmerking
Wervingskosten	€ 30.668	Betreft werving twee commissarissen plus herbenoeming mevrouw Boudrie.
Zelfevaluatie	€ 9.433	
Advieskosten	€ 3.797	
VTW-bijdrage	€ 3.143	

Vergaderingen en overleg

Statutaire verantwoordelijkheden

Op grond van de statuten behoeft in 2016 een aantal besluiten van het bestuur de expliciete goedkeuring van de Raad van Commissarissen of worden door de Raad vastgesteld. De Raad heeft er op toegezien dat de besluiten zorgvuldig zijn voorbereid en heeft na bespreking besloten in te stemmen met de volgende (bestuurlijke)besluiten:

- Activiteitenplan 2017
- Jaarverslag 2015
- Treasurystatuut
- Statuten Woonstichting WOONopMAAT
- Reglement financieel beleid en beheer
- Prestatieafspraken 2017
- Voorbereidingsbesluit sloop / nieuwbouw De Slotvrouwe
- Uitvoering en gunning renovatieproject 444 eengezinswoningen
- Scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB
- Verkoop Zeta-toren
- Pilot zonnepanelen
- Benoeming nieuwe directeur-bestuurder
- Extra budget van € 1 miljoen voor duurzaamheid
- Huurbeleid en huurverhoging 2016
- Besluit onder voorwaarden over afkoop erfpacht

De volgende besluiten werden door Raad vastgesteld:

- Jaarrekening 2015
- Begroting 2017
- Herbenoeming Nathalie Boudrie als lid RvC
- Benoeming Kees de Wolf als lid RvC
- Actualiseren profielen van de commissarissen
- Reglement RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie
- Toezichtkader

Reguliere vergaderingen

De Raad is in 2016 zes keer bijeengekomen voor een reguliere vergadering. De onderwerpen die onder andere besproken zijn, naast de hierboven genoemde besluiten, zijn de toezichtrapportages, voortgang projecten, implementatie woningwet, voortgang aandachtspunten visitatie, risicomanagement, Aedes benchmark, invulling controllerfunctie, ontwikkelingen in de organisatie, zoals uitvoering MTO en het SPP en de voortgang bij het bepalen van de marktwaarde.

Themabijeenkomsten

Naast de reguliere vergaderingen zijn er normaliter ook enkele themabijeenkomsten. Voor eind 2016 was voorzien in themabijeenkomsten over het zorgvastgoed, de marktwaarde en het aanbestedingsbeleid. Vanwege de komst van de nieuwe bestuurder begin 2017 en de drukke werkzaamheden voor het werven en benoemen van de nieuwe bestuurder en nieuwe leden voor de RvC, is besloten deze themabijeenkomsten te verplaatsen naar 2017. Wel is op 6 juni een bijeenkomst gehouden waarin een tweetal grote projecten aan de RvC zijn gepresenteerd (renovatie en nieuwbouw).

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

In 2016 is meerdere malen contact geweest met het Huurdersplatform. Het ging hier vooral over de benoeming van de nieuwe directeur bestuurder en de (her)benoeming van RvC leden op voordracht van de huurders. De herbenoeming betreft Nathalie Boudrie en de benoeming betreft Kees de Wolf. De RvC heeft twee afgevaardigden van het

Huurdersplatform onderdeel laten zijn van de selectiecommissie voor de benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder en het nieuw lid van de RvC.

Overleg met de OR

De Raad heeft overleg gehad met de Ondernemingsraad over het proces tot benoeming van een interim-directeur-bestuurder en nieuwe directeur-bestuurder. De RvC heeft intensief overleg gehad met de OR over het profiel en de benoeming van de directeur-bestuurder.

Overleg met overige stakeholder

De Raad van Commissarissen heeft zich door de directeur-bestuurder van WOONopMAAT laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders. De Raad acht de dialoog met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren.

f. Tot slot

In 2016 hadden de medewerkers van WOONopMAAT te maken met veel veranderingen op bestuurlijk niveau. Dit gebeurde in een jaar dat er, door nieuwe wet- en regelgeving, ook veel nieuwe maatregelen binnen de organisatie geïmplementeerd moesten worden en processen worden aangepast. Tevens is er het nieuwe administratieve systeem Tobias AX geïmplementeerd. Dit heeft impact op een kleine organisatie als WOONopMAAT en vraagt veel van de medewerkers. Ondanks deze focus op veranderingen binnen de organisatie was de aandacht voor de externe opgave onverminderd groot en zijn er positieve maatschappelijke en volkshuisvestelijke resultaten bereikt. Terugkijkend op 2016 zijn de veranderingen soepel verlopen. We beginnen 2017 met een stabiele, deskundige en financieel gezonde organisatie en kijken met vertrouwen naar de toekomst van WOONopMAAT. Daar mogen we trots op zijn. De Raad van Commissarissen waardeert de enorme inzet die medewerkers in 2016 hebben getoond en bedankt hen van harte voor hun medewerking en flexibiliteit.

Ondertekening

Heemskerk, 22 juni 2017

Dhr. F.J. Wehrmeijer
Voorzitter

Mw. N.S. Boudrie-Poll

Dhr. K. de Wolf

Jaarrekening 2016

a. Geconsolideerde balans per 31 december 2016

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)	2016	2015
<i>Vaste activa</i>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.019.529	979.452
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	67.328	63.521
3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.519	63.414
4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.217	2.000
5 Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	<u>2.549</u>	<u>3.017</u>
Totaal materiële vaste activa	1.149.142	1.111.404
<i>Financiële vaste activa</i>		
6 Latente belastingvordering(en)	27.938	34.157
7 Leningen u/g	-	-
8 Te vorderen BWS-subsidies	<u>21</u>	<u>71</u>
Totaal financiële vaste activa	27.959	34.228
Som der vaste activa	1.177.102	1.145.632
<i>Vlottende activa</i>		
<i>Voorraden</i>		
9 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.110	1.986
10 Onderhanden projecten	143	530
Overige voorraden	<u>11</u>	<u>11</u>
Totaal voorraden	1.264	2.527
<i>Vorderingen</i>		
11 Huurdebiteuren	264	318
12 Belastingen en premies soc. Verz.	17	17
13 Vorderingen ter zake van pensioenen	4	-
14 Overige vorderingen	1.501	336
15 Overlopende activa	<u>331</u>	<u>1.270</u>
Totaal vorderingen	2.117	1.941
16 Liquide middelen	24.077	15.307
Totaal vlottende activa	27.458	19.775
Totaal activa	1.204.559	1.165.407

a. Geconsolideerde balans per 31 december 2016

(voor resultaatbestemming)

Passiva

(in duizenden euro's)	2016	2015
<i>Groepsvermogen</i>		
17 Herwaarderingsreserve	675.726	653.520
18 Overige reserve	91.251	114.072
19 Resultaat boekjaar	56.897	-615
Eigen vermogen	823.874	766.977
20 Aandeel van derden	1.040	787
Groepsvermogen	824.914	767.764
<i>Voorzieningen</i>		
21 Voorziening onrend. invest. en herstruct.	40.451	35.059
<i>Langlopende schulden</i>		
22 Schulden/leningen overheid	45	48
23 Schulden/leningen kredietinstellingen	265.178	272.687
24 Verplichtingen inzake onr zaken VOV	58.519	63.413
25 Overige schulden	504	502
Totaal langlopende schulden	324.245	336.650
<i>Kortlopende schulden</i>		
26 Schulden aan kredietinstellingen	7.512	15.681
27 Schulden aan leveranciers	1.044	1.696
28 Belastingen en premies soci. verzekeringen	113	588
29 Schulden ter zake van pensioenen	-	1
30 Overige schulden	868	2.322
31 Overlopende passiva	5.412	5.646
Totaal kortlopende schulden	14.949	25.934
Totaal passiva	1.204.559	1.165.407

b. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016

(in duizenden euro's)	2016	2015
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
32 Huuropbrengsten	59.186	58.384
33 Opbrengsten servicecontracten	2.727	2.687
34 Lasten servicecontracten	-3.153	-3.019
35 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.460	-9.547
36 Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.803	-15.258
37 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-77	-175
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.420	33.072
38 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
39 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
40 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.980	21.403
41 Toegerekende organisatiekosten	-195	-183
42 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.070	-17.122
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.714	4.098
43 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.410	-33.200
44 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48.259	15.886
45 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-117	-80
46 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.732	-17.394
47 Opbrengst overige activiteiten	658	591
48 Kosten overige activiteiten	-1.370	-1.275
Netto resultaat overige activiteiten	-712	-684
49 Overige organisatiekosten	-904	-886
50 Leefbaarheid	-724	-748
Bedrijfsresultaat	73.527	17.458
51 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	528
52 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	89	40
53 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	45
54 Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.592	-11.884
Saldo financiële baten en lasten	-10.481	-11.271
Resultaat voor belastingen	63.046	6.187
55 Belastingen	-6.221	-5.944
Resultaat na belastingen	56.825	243
56 Aandeel derden in resultaat van deelnemingen	72	-858
Groepsresultaat na belastingen	56.897	-615

c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2016

(in duizenden euro's)

	2016	2015
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	58.985	57.689
Vergoedingen	3.104	3.209
Overheidsontvangsten	69	61
Overige bedrijfsontvangsten	-20	250
Renteontvangsten	109	607
Saldo ingaande kasstromen	62.247	61.816
Uitgaven		
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	-4.615	-4.607
Onderhoudsuitgaven	-11.135	-11.199
Overige bedrijfsuitgaven	-6.609	-7.178
Renteuitgaven	-10.666	-12.182
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	-5.854	-5.193
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-28	-104
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-38.907	-40.462
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.340	21.354

(Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.727	8.957
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	6.131	5.449
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	309	4.077
Verkoopontvangsten grond	144	1.157
(Des)Investeringsontvangsten overig	43	13
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	14.354	19.653

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.254	-14.920
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-5.421	-3.344
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-995	-183
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.628	-4.043
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-152	-4
Aankoop grond	-	-459
Verwerving groepsmaatschappijen (25)	-	-
Verkoop groepsmaatschappijen (26)	-	-
Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen	-	-
Verkoop niet-geconsolideerde deelnemingen	-	-
Investerings in overige financiële activa	-	-
Desinvesteringen in overige financiële activa	-	-
Investerings in immateriële vaste activa	-	-
Desinvesteringen in immateriële vaste activa	-	-
Investerings overig	-543	-1.198
Externe kosten bij verkoop	-526	-695
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-13.519	-24.847
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	836	-5.194

c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2016

(in duizenden euro's)

	2016	2015
FVA		
Ontvangsten verbindingen	275	396
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	275	396
Kasstroom uit (des)investeringen	1.111	-4.799
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	25.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen		
Daeb-investeringen	-	-
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen		
niet-Daeb-investeringen	-	-
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.589	-41.241
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
Daeb-investeringen	-92	-92
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
niet-Daeb-investeringen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.681	-16.333
Mutatie liquide middelen	8.770	222
Liquide middelen per 1 januari	15.307	15.085
Liquide middelen per 31 december	24.077	15.307

d. Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2016

(in duizenden euro's)	2016	2015
Groepsresultaat na belastingen	56.897	-615
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:		
– waardestijging sociaal vastgoed in het jaar	-	-
Totaalresultaat	56.897	-615

e. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2016

Regelgeving

WOONopMAAT heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

De jaarrekening is opgemaakt op 19 juni 2017.

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

WOONopMAAT waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen bedrijfswaarde voor het sociaal vastgoed en marktwaarde voor het commercieel vastgoed.

Als gevolg van de nieuwe Woningwet en de daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.

De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat WOONopMAAT haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum;
- b Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- c De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde volgens Richtlijn 213 is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 514.689 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 26.891 negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 492.801. Dit effect alsmede het resultaatteffect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Cumulatief effect 1 januari 2016

	Stand 1 januari 2016 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2016 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2016
DAEB vastgoed in exploitatie	455.930	979.452	523.522
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	3.014	2.000	-1.014
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	69.056	63.521	-5.535
Latente belastingvordering(en)	22.907	34.157	11.250
Overige vorderingen	332	336	4
Overlopende activa	5.593	1.270	-4.323
	556.832	1.080.736	523.904
Eigen vermogen: Overige reserves	274.176	766.977	492.801
Voorziening onrendabele investeringen	3.781	35.059	31.278
Voorziening latente belastingverplichtingen	151	-	-151
Overige schulden	2.335	2.322	-13
Overlopende passiva	5.659	5.648	-11
	286.102	810.006	523.904

Resultaateffect 2015 (op basis van categoriale methode)

	Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015	Baten/lasten 2015 voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aanpass. resultaat 2015 voor vergelijkings- doeleinden
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	6.142	2.943	-3.199
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	3.310	15.806	12.496
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-24.967	-423	24.544
Overige waardeveranderingen (onrendabele investeringen)	-14.248	-33.200	-18.952
Onderhoudslasten	-12.661	-13.289	-628
Lasten servicecontracten	-2.689	-2.754	-65
Overige bedrijfslasten	-9.691	-9.628	63
Vrijval herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	9.766	-	-9.766
Belastingen	25.440	-5.944	-31.384
	-19.598	-46.489	-26.891

Cumulatief effect 1 januari 2015

	Stand 1 januari 2015 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2015 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1-jan-15
Cumulatief effect 1 januari 2016	492.801		
Waarvan resultaat-effect 2015	-26.891		
Waarvan directe vermogensmutatie 2015	<u>-5.003</u>		
Blijft: cumulatief effect tot 1 januari 2015			<u>514.689</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	476.943	953.504	476.561
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	8.030	11.710	3.680
Zaken t.d.v. exploitatie	3.017	3.021	4
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	64.270	59.941	-4.329
Latente belastingvordering(en)	456	40.104	39.648
Vastgoed bestemd voor verkopen	3.987	4.210	223
Overige vorderingen	1.506	1.508	2
Overlopende activa	<u>4.049</u>	<u>243</u>	<u>-3.806</u>
	562.258	1.074.241	511.983
Eigen vermogen: Overige reserves	252.903	767.592	514.689
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	-	-
Voorziening onrendabele investeringen	1.825	2.253	428
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.140	-	-3.140
Overige schulden	2.818	2.829	11
Overlopende passiva	<u>8.628</u>	<u>8.623</u>	<u>-5</u>
	269.314	781.297	511.983

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

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 2016

(Grondslagen voor balanswaardering)

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en Niet-DAEB (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 contracthuurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens, 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 contract huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

WOONopMAAT heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van WOONopMAAT waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen.

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

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 de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en 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.

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Voor de jaarrekening 2016 wordt gewerkt met de actualisatieversie per 31 december 2016.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

WOONopMAAT hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor MOG, BOG, extramuraal- en intramuraal zorgvastgoed hanteert WOONopMAAT verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen". Deze waardevermindering of – vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaaarde van het waarderingscomplex worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met afschrijvingen en waardeverminderingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijving

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaaarde wordt afgeschreven.

De afschrijvingen worden niet rechtsstreeks in het resultaat verwerkt.

Buiten gebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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 verwachte 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 waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. Het terugkooprecht wordt als recht op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld 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 het terugkooprecht wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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 grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

Financiële activa

Deelnemingen: Deelnemingen in groepsmaatschappijen, Andere deelnemingen

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

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

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

Overige financiële activa

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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 belooft 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 teruggekochte woningen met een terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

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 balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk 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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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 nominale 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.'

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.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

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.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord. Onder deze activiteiten is ook de verhuurdersheffing opgenomen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud, inclusief de bijdragen aan de onderhoudsfondsen van de VVE's verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overheidsheffingen

De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

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. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Daarnaast wordt 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. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

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 leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

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)	2016	2015
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.019.529	979.452
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	67.328	63.521
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.519	63.414
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.217	2.000
Totaal vastgoedbeleggingen	1.146.593	1.108.387

Het verloop van deze posten is als volgt:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
(in duizenden euro's)	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	455.930	476.943	69.056	64.270	63.414	65.208
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	459.854	476.561	-5.535	-4.329	-	-
Herrekende boekwaarde	979.452	953.504	63.521	59.941	63.414	65.208
Mutaties:						
Opleveringen	1.597	19.772	193	-	-	-
Investerings	-	646	-	-	-	-
Desinvesterings	-4.585	-5.775	-1.580	-3.294	-6.905	-5.338
Herclassificatie	-187	-3.574	187	3.574	-1.076	-1.875
Aanpassing marktwaarde	43.252	14.736	5.007	1.150	1.212	3.612
Overige mutaties	-	143	-	2.150	1.875	1.807
Totaal van de mutaties	40.077	25.948	3.807	3.580	-4.894	-1.794
Boekwaarde 31 december	1.019.529	979.452	67.328	63.521	58.519	63.414
Ongerealiseerde waardeestijging	672.432	615.576	32.432	27.739	31.882	34.821

	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
(in duizenden euro's)	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	3.014	8.030
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-1.014	3.680
Herrekende boekwaarde	2.000	11.710

Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	3.336	14.694
Desinvesterings	-3.092	-28.308
Herclassificatie	2.639	6.398
Afwaarderingen	-3.317	-2.640
Aanpassing marktwaarde	-349	146
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	-783	-9.710
Boekwaarde 31 december	1.217	2.000
Ongerealiseerde waardeestijging	-	-

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters. Deze zijn de volgende:

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Leegwaardestijging	6,10%	7,40%	4,70%	3,30%	2,00%
Bouwjaar:	< 1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	>= 2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 909	€ 984	€ 837	€ 858	€ 861
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 849	€ 969	€ 787	€ 859	€ 846
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 502	€ 513	€ 453	€ 570	€ 555
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 1.018	€ 1.005	€ 884	€ 987	€ 992
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 823				
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 618				
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 185				
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 618				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 420				
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 413				
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 389				
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 381				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Gemeentelijke tarieven 2016 zoals gepubliceerd					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%				
	2017	2018 - 2022	2023 e.v.		
Verhuurdersheffing van de WOZ (%)	0,536%	0,569%	0,543%		
	2016	2017	2018	2020 e.v.	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,20%	0,80%	0,40%	0,0%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	

Huurderving (% van de huursom)	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gemiddelde van mutatiegraad van 2012 - 2016
Mutatiekans bij uitpanden (aangebroken)	Mutatiekans bij doorexpluiten voor 2017- 2021, vervolgens 70% van de mutatiekans
Mutatiekans bij uitpanden (niet aangebroken)	Zie mutatiekans bij uitpanden (aangebroken, 2% opslag in jaar 2017)
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,70%
Disconteringsvoet	6,66% exclusief op- en afslagen voor bouwjaar, type en regio

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10
Marketingkosten bij mutatie, % van de markthuur	14%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%
Disconteringsvoet	8,84% exclusief op- en afslagen voor bouwjaarklasse, type contractvorm en regio

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 46
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 154
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 25
Beheerkosten – garagebox	€ 35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%
Disconteringsvoet	6,80% exclusief op- en afslagen voor type en regio

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 8
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 10
Marketingkosten bij mutatie, % van de markthuur	14%
Beheerkosten, % van de markthuur	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%
Disconteringsvoet:	8,84% exclusief op- en afslagen voor bouwjaarklasse en regio

WOONopMAAT hanteert het basishandboek voor de waardering van de zelfstandige woonegelegenheden en voor de parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk vastgoed, het extramurale- en het intramurale zorgvastgoed past WOONopMAAT de full variant toe.

Jaarlijks wordt ten minste 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van WOONopMAAT en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de eenheden die op basis van de full variant zijn gewaardeerd is bij enkele complexen gebruik gemaakt van vrijheidsgraden. Het gaat hierbij om aanpassingen van de markthuur, de leegwaarde en de disconteringsvoet.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Een deel van de woningen van WOONopMAAT staat op erfpacht. In de overeenkomst is opgenomen dat deze woningen niet vervreemd mogen worden. De waardering voor dit deel van de eenheden wordt bepaald op basis van het scenario doorexploiteren.

Handboek 2016 ten opzicht van handboek 2015

De uitgangspunten in het handboek 2016 wijken significant af van de uitgangspunten in het handboek 2015. Hierdoor ontstaan dusdanig grote waardeverschillen dat de samenstelling van het resultaat 2016 geen getrouw beeld meer geeft.

De basisgegevens die gebruikt zijn bij het bepalen van de marktwaarde 2015 van de zelfstandige woongelegenheden exclusief sloopcomplexen zijn ingelezen in het scenario voor de marktwaarde 2016. Het disconto is aangepast naar het disconto uit het handboek 2015 zodat de verschillen tussen de handboeken die zijn ontstaan grotendeels betrekking hebben op de gewijzigde rekenmethodiek van het handboek 2016.

Marktwaarde gegevens 2015 basishandboek 2016	955.599
Marktwaarde gegevens 2015 basishandboek 2015	<u>887.693</u>
	67.906

Het verschil is rechtstreeks in het vermogen per 1 januari 2015 verwerkt.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt per 31 december:

	2016	2015
Commercieel vastgoed	44.332	50.581
Sociaal vastgoed	<u>463.215</u>	<u>454.614</u>
Totaal	507.547	505.195

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van WOONopMAAT. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van WOONopMAAT is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen.

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

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 van 2% (voorgaand jaar: 2%)
- jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar
- jaarlijkse huurderiving van 1% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 1%)
- jaarlijkse mutatiegraad gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad van de afgelopen vijf jaren
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 2% (voorgaand jaar: 2%)
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2% (voorgaand jaar: 2%)

Volumeparameters

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 321 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 304)
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex
- directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): deze worden opgenomen voor de werkelijke kosten
- de overige variabele lasten zijn € 51 per woning (2015 = € 35)
- overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 646 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 676)
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2017 € 5,36 per duizend euro WOZ waarde en voor 2018 en verder € 5,91. Verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2019 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2018.

Discontering

- disconteringsvoet van 5% voor woningen (voorgaand jaar: 5%); disconteringsmoment: medionumerando
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn

Overige aspecten

- inrekenen restwaarde grond: € 15.000 per verhuureenheid voor eengezinswoningen, € 12.500 voor meergezinswoningen en € 2.500 voor parkeergelegenheden, danwel de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop.
- 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.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 214 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 65 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 10.038 en de boekwaarde op basis van marktwaarde € 9.251.

Verstreckte zekerheden

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

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

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden bedraagt 563 (2015: 628).

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 2016 zijn 12 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig. In 2016 zijn geen teruggekochte woningen weer in de verhuur genomen. De waardering van de verkopen onder voorwaarden is tegen actuele waarde.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder sociaal vastgoed in ontwikkeling vallen voornamelijk de projecten Simon van Haerlemstraat, Coornhertstraat, renovatie 444 woningen, De Ladder 4/5 en renovatie Debora Bakelaan.

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(in duizenden euro's)	2016	2015
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	10.444	10.999
Cum. afschr en afwaarderingen	-7.427	-7.982
Boekwaarde	3.017	3.017
Mutaties:		
Investeringsen	205	381
Desinvesteringsen	-28	-20
Afwaarderingen	-276	-
Terugname afwaarderingen	-	-
Overige mutaties	-	-
Afschrijvingen	-369	-361
Totaal van de mutaties	-469	-
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	9.722	10.444
Cum. afschr en afwaarderingen	-7.173	-7.427
Boekwaarde	2.549	3.017

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.

Financiële vaste activa

6. 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

Er is een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de verwachte desinvesteringsen voor de komende tien jaar. Er is een passieve latentie gevormd voor de verkoopportefeuille. Er is een actieve latentie gevormd voor de sloopcomplexen. Fiscaal is het mogelijk over diverse complexen af te schrijven. Dit potentieel is voor tien jaar bepaald. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve latentie gevormd. De latenties zijn tegen de nominale waarde opgenomen.

Projecten in ontwikkeling

Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd. Deze latentie is opgenomen tegen de nominale waarde.

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. De latentie is tegen de nominale waarde opgenomen.

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. reële waarde) 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 een actieve latentie gevormd.

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:
De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2016	2015	2016	2015
Latente belastingvorderingen:				
Tijdelijk verschil uit hoofde van verliesverrekening	21.163	26.472	5.311	4.465
Tijdelijk verschil uit hoofde van verkopen onder voorwaarden	4.881	5.381	500	443
Tijdelijk verschil uit hoofde van afschrijvingen	2.184	2.432	248	172
Tijdelijk verschil uit hoofde van sloop	225	225	-	-
Tijdelijk verschil uit hoofde van projectontwikkeling	28	43	15	747
Tijdelijk verschil uit hoofde van verkopen	-440	-245	195	119
Tijdelijk verschil uit hoofde van leningen	-103	-151	-48	-2
Totaal latente belastingvordering	27.938	34.157	6.221	5.944

Niet tot waardering gebrachte latenties hebben betrekking op de overige waardeverschillen van het vastgoed. Naar verwachting zal de latentie over dit deel van het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. De latente belastingverplichting uit hoofde van waarderingsverschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedraagt € 70,9 miljoen (2015 = € 43,4 miljoen).

7. Leningen u/g

	31-12-2016	31-12-2015
Verstrekte lening aan Wooninvesteringsfonds	-	1.710
Af: Aflossing	-	-1.710
Af: Voorziening dubieuze geldlening aan Wooninvesteringsfonds	-	-
Totaal	-	-

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

Doel van het WIF was om corporaties met een beperkte financieringscapaciteit de mogelijkheid te bieden om op eenvoudige, transparante en doelmatige wijze in de volkshuisvesting te investeren. Met het WIF werd richting gegeven aan het matchen van middelen tussen corporaties.

Nadat in 2014 het verkoopbesluit is genomen, is in 2015 het bezit van het WIF verkocht aan Round Hill Capital. De verkoopprijs is na aftrek van de uitstaande leningen niet voldoende om de uitstaande schulden aan de certificaathouders te voldoen. Grofweg resteert er zo'n € 70 miljoen aan verkoopsaldo om een uitstaande achtergestelde schuld van bijna € 188 miljoen te voldoen. Als gevolg hebben alle certificaathouders een vaststellingsovereenkomst getekend, waar een algehele en finale kwijting wordt gegeven, nadat bovenstaand verkoopsaldo zoveel als mogelijk aan de certificaathouders wordt uitgekeerd. Eind 2015 is 90% van dit verkoopsaldo aan de certificaathouders als voorschot uitbetaald. Daar WOONopMAAT al in 2012 de achtergestelde lening op nul had gewaardeerd is het ontvangen bedrag ter grootte van € 561.000 in 2015 als bate verantwoord.

De ontbinding van de vereniging WIF heeft in 2016 plaatsgevonden en dan resterende liquide middelen zijn aan de certificaathouders uitgekeerd. Het ontvangen bedrag ter grootte van € 87.329 is in 2016 als bate verantwoord.

8. Te vorderen BWS subsidies

	BWS subsidies
1 januari 2016	
Boekwaarden	71
Mutaties 2016	
Toevoegingen	-
Onttrekkingen / Aflossingen	-53
Rente toerekening	3
Totaal mutaties	-50
31 december 2016	
Boekwaarden	21

Er zijn in 2015 geen nieuwe toezeggingen ontvangen voor wat betreft BWS-subsidies. Het kortlopende deel van de te vorderen BWS-subsidie bedraagt € 22 (2015: € 53).

Vorraden

9. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2016	31-12-2015
Grondposities	34	111
Voorraad woningen	1.076	1.875
Per saldo	1.110	1.986

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 2016 zijn er 12 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig (2015: 19).

10. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten	143	530
Totaal Onderhanden projecten	143	530

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

Vorderingen

11. Huurdebiteuren	264	318
12. Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	17
13. Vorderingen ter zake van pensioenen	4	-
14. Overige vorderingen	1.501	336
15. Overlopende activa	331	1.270
Totaal Vorderingen	2.117	1.941

11. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	371	455
Af : Voorziening dubieuze debiteuren	107	137
Saldo huurdebiteuren	264	318

In de vorderingen op huurdebiteuren is circa € 138 (2015: € 199) aan vorderingen uit niet actieve huurcontracten begrepen. De specificatie van de actieve contracten naar achterstand in maanden is als volgt:

	2016	2015
Achterstand in maanden	Aantal Huurders	Aantal Huurders
1	127	71
2	45	43
3	20	26
4 en meer	189	225
Totaal	381	365

De achterstand op actieve contracten, uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedroeg per balansdatum 0,37% (2015: 0,42%). 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.

12. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2016	31-12-2015
Vennootschapsbelasting	17	17
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	17

13. Vorderingen ter zake van pensioenen

Te vorderen pensioenpremie	4	-
Totaal Vorderingen ter zake van pensioenen	4	-

14. Overige vorderingen

Overige debiteuren	1.316	304
Overigen	185	32
Totaal overige vorderingen	1.501	336

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

15. Overlopende activa

Verrekeningen met diverse VVE's	79	58
Te ontvangen rente en aflossingen	2	3
Overigen	250	1.209
Totaal overlopende activa	331	1.270

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

16. Liquide middelen

Direct opvraagbaar :

Bank	24.077	15.307
Totaal liquide middelen	24.077	15.307

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Groepsvermogen

Totaal vermogen enkelvoudig	823.874	766.977
Minderheidsbelang derden in deelneming	1.040	787
<i>Saldo einde boekjaar</i>	824.914	767.764
Totaal eigen vermogen	824.914	767.764

Voor de resultaatbestemming zie de specificatie in de toelichting op de enkelvoudige balans.

20. Minderheidsbelang derden

GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	-3	-1
CV 2e Tranche Heemskerk	1.043	788
Totaal minderheidsbelangen derden	1.040	787

Totaal groepsvermogen	825.954	768.551
------------------------------	----------------	----------------

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

Voorzieningen

21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

<i>Saldo begin boekjaar</i>	35.059	2.253
<i>Mutaties</i>		
Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling	2.639	6.398
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-3.317	-4.753
Toevoeging	7.064	33.800
Onttrekkingen wegens investeringen	-994	-2.639
<i>Totaal mutaties</i>	5.392	32.806
<i>Saldo einde boekjaar</i>	40.451	35.059
Totaal voorziening onrendabele investeringen	40.451	35.059

Langlopende schulden

	22. Leningen schulden overheid	23. Leningen schulden krediet- instellingen	Totaal
<i>1 januari 2016</i>			
- Nominale waarde	163	369.308	369.471
- Cumulatieve aflossingen/klim	-110	-80.945	-81.055
Schuldrest per vervaldatum	53	288.363	288.416
Kortlopend	-5	-15.676	-15.681
Balanswaarde	48	272.687	272.735
<i>Mutaties 2016</i>			
- Opgenomen leningen	-	-	-
- Aflossing	5	15.676	15.681
- Extra aflossingen	-	-	-
<i>Totaal mutaties</i>	5	15.676	15.681
<i>31 december 2016</i>			
- Nominale waarde	128	325.558	325.686
- Cumulatieve aflossingen/klim	-80	-52.871	-52.951
Schuldrest per vervaldatum	48	272.687	272.735
Aflossingsverplichting komend jaar	-4	-7.509	-7.512
Balanswaarde	45	265.178	265.222
Looptijd < 1 jaar	4	7.509	7.512
Looptijd 1- 5 jaar	15	48.070	48.085
Looptijd > 5 jaar	30	217.108	217.137

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Vastrentende leningen	48	269.418	269.466
Variabel rentende leningen	-	3.269	3.269
Stand per 31 december 2016	48	272.687	272.735

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en onder overheidsgarantie ultimo het boekjaar bedraagt 3,80% (2015: 3,75%).

Op één lening na wordt de complete leningportefeuille geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De restschuld van de niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde lening is € 1.107.

De rente van de vastrentende leningen is danwel voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van de leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien deze hoger danwel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere danwel lagere rente.

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt WOONopMAAT voor de komende tien jaar zijn renterisico. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15% op jaarbasis acceptabel is. WOONopMAAT blijft de komende tien jaar ruimschoots binnen de gestelde normen.

Tegenpartij risico

De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	-	245.004	245.004
Nationale Waterschapsbank N.V. (NWB)	-	27.683	27.683
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	-	-	-
Gemeente Beverwijk	48	-	48
Totaal	48	272.687	272.735

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 2016 21 jaar (2015: 21 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 2016 1,227%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 348,3 miljoen.

	31-12-2016	31-12-2015
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	63.413	65.208
Mutaties boekjaar:		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	-	-
Terugkopen	-6.905	-5.338
Waardemutaties	2.011	3.543
Saldo einde boekjaar	58.519	63.413

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 2016 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 563 woningen (2015: 628 woningen). Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

25. 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 de schuldeiser een recht van hypotheek, onderscheidenlijk pand, gesteld.

Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar	2	2
Mutatie boekjaar	2	-
Saldo einde boekjaar	4	2

Totaal overige schulden	504	502
--------------------------------	------------	------------

Kortlopende schulden	31-12-2016	31-12-2015
26. Schulden aan kredietinstellingen		
Saldo	7.512	15.681
Dit betreft het deel van de leningen dat in het komend boekjaar wordt afgelost.		
27. Schulden aan leveranciers		
Handelscrediteuren	1.044	1.696
28. Belastingen en sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	-	469
Loonheffingen/soc.premies	113	119
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	113	588
29. Schulden ter zake van pensioenen		
Saldo verschuldigd	-	1
30. Overige schulden		
Overige schulden en nog te ontvangen facturen	868	2.322
Totaal overige schulden	868	2.322
31. Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	4.325	4.507
Vooruitontvangen huur	793	751
Afrekening stook- en servicekosten	294	388
Overigen	-	-
Totaal overlopende passiva	5.412	5.646

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

j. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Verplichtingen

WOONopMAAT is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangegaan ter grootte van € 1.847.

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 2015 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Het obligo bedraagt per 31 december 2016 € 10.500 (2015: € 11.489).

2e Tranche Herstructurering Heemskerk

In 2009 heeft WOONopMAAT een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk getekend waarin is overeengekomen dat op elf locaties in Heemskerk herstructurering zal plaatsvinden. Inmiddels zijn zeven locaties gereedgemaakt. Drie locaties zullen niet ontwikkeld worden binnen het samenwerkingsverband. 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. In tegenstelling tot voorgaande jaren is er per eind 2016 geen sprake meer van nieuwe bedrijfsactiviteiten. De afhandeling van de CV Tweede Fase Heemskerk is nog afhankelijk van de levering van gronden aan de Simon van Haerlemstraat aan een ontwikkelaar.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

WOONopMAAT heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

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.

Valutarisico

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

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 2016 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 938, diensten aan verbonden partijen bedroegen € 14. Per 31 december 2016 waren de vorderingen op verbonden partijen € 17.

k. Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening

(in duizenden euro's)

	2016	2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
32. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	54.942	54.138
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.352	3.681
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.154	1.027
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	90	71
Totaal opbrengsten	59.538	58.917
Af: huurderiving wegens leegstand (inclusief projecten)	352	533
Saldo Huuropbrengsten	59.186	58.384

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 0,44% (1 juli 2015: 1,22%).

WOONopMAAT heeft in 2016 geen inkomensafhankelijke huurstijging niet toegepast. WOONopMAAT heeft als uitvloeisel van het huurbeleid ofwel een huurverhoging van € 5,- ofwel geen huurverhoging ofwel een huurverlaging van € 5,- toegepast.

33. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	2.871	2.931
Af : vergoedingsderiving wegens leegstand	24	29
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.847	2.902
Af: afrekening servicekosten	120	215
Saldo opbrengsten servicecontracten	2.727	2.687

34. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	2.587	2.499
Toegerekende organisatiekosten	566	520
Saldo lasten servicecontracten	3.153	3.019

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen exploitatie	2.421	2.394
Verzekeringen	291	280
Verhuurderheffing	5.866	5.220
Toegerekende organisatiekosten	1.237	1.099
Overig	645	554
	10.460	9.547

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Organisatiekosten

Afschrijvingen	645	364
Lonen en salarissen	5.054	4.948
Huisvestingskosten	145	168
Bestuurskosten	5	7
Raad van Commissarissen	96	79
Kosten wagenpark	48	98
Kosten automatisering	360	315
Papier en drukwerk	19	23
Advieskosten	206	102
Algemene kosten	247	193
Aedes	65	62
Totaal organisatiekosten	6.890	6.359

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele groep betreffen:	2016	2015
Salarissen	3.422	3.451
Inleenkrachten	205	78
Sociale lasten	553	511
Pensioenen	529	598
Overige personeelskosten	345	310
	5.054	4.948

Eind 2016 had WOONopMAAT 76 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 64,10 (2015: 65,93 fte).
De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is in de toelichting van de enkelvoudige Winst en verliesrekening opgenomen.

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 2016 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 104% (2015 = 109%). De minimum vereiste dekkingsgraad volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen. SPW in 2016 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort zal komen.

36. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	2.522	2.255
Mutatieonderhoud	1.889	1.467
Kort cyclisch onderhoud	1.296	1.125
Mutatiepakketten	2.612	2.095
Onderhoudskosten VVE's	1.076	1.263
Lang cyclisch onderhoud en overig	4.331	5.084
Toegerekende organisatiekosten	2.077	1.969
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	15.803	15.258

37. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dotatie dubieuze overige debiteuren	77	175
Juridische kosten	-	-
Overige directe kosten	-	-
Totaal Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	77	175

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.
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:

41. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie):	7.436	10.768
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	6.119	5.337
Verkoop gronden	425	5.298
Totaal verkoopopbrengst	13.980	21.403

	2016	2015
42. Boekwaarde vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie):	6.165	9.069
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	4.421	4.093
Verkoop gronden	484	3.960
Totaal boekwaarden	11.070	17.122

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie):

Verkoopopbrengst	7.764	11.118
Af: Verkoopkosten	328	350
Af: Marktwaaarde verkocht vastgoedportefeuille	6.165	9.069
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.271	1.699

De verkoopopbrengst betreft 45 verkochte woningen (2015: 73 woningen). De door verkoop in 2016 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de verkrijgingsprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 3.667. Er zijn in 2016 8 garageboxen verkocht (2015: 11 garageboxen).

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	5.835	5.248
Verkopen 25%-deel	479	289
Af: Verkoopkosten	195	200
Af: Boekwaarde (marktwaaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	4.421	4.093
Resultaat in winst- en verliesrekening	1.697	1.244

De verkoopopbrengst betreft 45 na terugkoop verkochte VoV woningen (2015: 58 woningen). Er zijn geen woningen opnieuw in de verhuur genomen. Er zijn 26 resterende aandelen van 25% verkocht.

Verkoop gronden

Verkoopopbrengst	425	5.298
Kostprijs	484	3.960
Resultaat verkoop gronden	-59	1.338

Dit betreft voornamelijk de verkoop van woonwagenstandplaatsen en een aanvullende opdracht bij Wijkerbaan fase III.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

43. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	7.410	33.197
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	3
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	7.410	33.200

44. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	5.007	1.150
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	43.252	14.736
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48.259	15.886

	2016	2015
45. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Op(af)waardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden	-	-
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-117	-80
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-	-
Totaal-niet gerealiseerde waardever. vastgoedport. VOV	-117	-80

Netto resultaat overige activiteiten

47. Opbrengst overige activiteiten

Beheersactiviteiten voor VvE's	294	330
Vorbereiding en toezicht projecten	349	276
Warmte- en koudeopslaginstallaties	15	-15
Diverse opbrengsten	-	-
Totaal opbrengst overige activiteiten	658	591

48. Kosten overige activiteiten

Beheersactiviteiten voor VvE's	677	636
Vorbereiding en toezicht projecten	664	572
Warmte- en koudeopslaginstallaties	29	67
Totaal kosten overige activiteiten	1.370	1.275

49. Overige organisatiekosten

Totaal overige organisatiekosten	904	886
---	------------	------------

Dit betreft de overhead van de organisatie.

50. Leefbaarheid

Leefbaarheid	153	254
Toegerekende organisatiekosten	571	494

Totaal leefbaarheid	724	748
----------------------------	------------	------------

Saldo financiële baten en lasten

51. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	528
52. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	89	40
53. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	45
54. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen overheid	-2	-2
- Rente op leningen kredietinstellingen	-10.531	-11.826
- Borgstellingsvergoeding	-59	-56

55. 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. Omdat 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:

	2016	2015
Acute belastingen boekjaar	-	-
Acute belastingen voorgaande jaren	-	-
Latente vennootschapsbelasting (last)	6.221	5.944
Latente vennootschapsbelasting (bate)	-	-
Per saldo belastingen	6.221	5.944

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

Resultaat voor belasting volgens de geconsolideerde jaarrekening		63.046
- Onrendabele investeringen projecten	7.410	
- Ongerealiseerde waardeinstijging vastgoed	-48.259	
- Mutatie afwaardering WOZ	4.114	
- Afschrijvingen	-1.609	
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-1.872	
- Verkoopresultaat verkopen onder voorwaarden	-2.000	
- Geconsolideerd resultaat in deelnemingen	72	
- Overige tijdelijke en permanente verschillen	-92	

Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-42.236</u>
---	--	----------------

Belastbaar bedrag		20.810
Verrekenbare verliezen		-20.810

Acute belastingen boekjaar		<u><u>-</u></u>
----------------------------	--	-----------------

Het belastbaar bedrag 2016 wordt verrekend met de compensabele verliezen van voorgaande jaren. Het resterende verrekenbare verlies bedraagt € 84,3 miljoen. Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2015 = 25%).

56. Aandeel derden in resultaat deelnemingen

Minderheidsbelang derden	72	-858
--------------------------	----	------

I. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)

Geldmiddelen per 31 december 2015 volgens het kasstroomoverzicht	15.307
Balansmutatie geldmiddelen in 2016	8.770
Geldmiddelen per 31 december 2016 volgens het kasstroomoverzicht	24.077

m. Enkelvoudige balans per 31 december 2016

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)	2016	2015
<i>Vaste activa</i>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.019.529	979.452
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	67.328	63.521
3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.519	63.414
4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.219	2.002
5 Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	1.124	1.211
Totaal vastgoedbeleggingen	1.147.719	1.109.600
<i>Financiële vaste activa</i>		
6 Latente belastingvordering(en)	27.938	34.157
7 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	93	350
8 Leningen u/g	3.726	3.936
9 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
10 Te vorderen BWS-subsidies	21	71
Totaal financiële vaste activa	31.779	38.515
Som der vaste activa	1.179.498	1.148.115
<i>Vlottende activa</i>		
<i>Voorraden</i>		
11 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.110	1.986
12 Overige voorraden	11	11
Totaal voorraden	1.121	1.997
<i>Vorderingen</i>		
13 Huurdebiteuren	264	318
14 Belastingen en premies soc. Verz.	17	17
15 Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.063	740
16 Vorderingen ter zake van pensioenen	4	-
17 Overige vorderingen	277	161
18 Overlopende activa	330	974
Totaal vorderingen	1.955	2.210
19 Liquide middelen	22.469	14.677
Totaal vlottende activa	25.545	18.884
Totaal Activa	1.205.043	1.166.999

m. Enkelvoudige balans per 31 december 2016

(voor resultaatbestemming)

Passiva			
(in duizenden euro's)		2016	2015
<i>Eigen vermogen</i>			
20 Herwaarderingsreserve	675.726	653.520	
21 Overige reserve	91.251	114.072	
22 Resultaat boekjaar	56.897	-615	
Totaal eigen vermogen		823.874	766.977
<i>Voorzieningen</i>			
23 Voorziening onrend. invest. en herstruct.	40.451	35.059	
24 Voorziening deelnemingen	1.586	1.744	
Totaal voorzieningen		42.037	36.803
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden/leningen overheid	45	48	
25 Schulden/leningen kredietinstellingen	265.178	272.687	
26 Verplichtingen inzake onr zaken VOV	58.519	63.413	
27 Overige schulden	504	502	
28 Totaal langlopende schulden		324.245	336.650
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen	7.512	15.681	
29 Schulden aan leveranciers	782	1.513	
30 Belastingen en premies soci. verzekeringen	113	524	
31 Schulden ter zake van pensioenen	-	1	
32 Overige schulden	1.064	3.195	
33 Overlopende passiva	5.416	5.655	
34 Totaal kortlopende schulden		14.887	26.569
Totaal Passiva		1.205.043	1.166.999

n. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016

(in duizenden euro's)	2016	2015
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
32 Huuropbrengsten	59.186	58.384
33 Opbrengsten servicecontracten	2.727	2.687
34 Lasten servicecontracten	-3.144	-3.035
35 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.613	-9.751
36 Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.733	-15.187
37 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-77	-175
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.346	32.923
38 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
39 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
40 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.980	20.330
41 Toegerekende organisatiekosten	-192	-188
42 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.037	-17.249
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.750	2.893
43 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.410	-33.693
44 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48.259	15.886
45 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-117	-80
46 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.732	-17.887
47 Opbrengst overige activiteiten	667	631
48 Kosten overige activiteiten	-1.321	-1.238
Netto resultaat overige activiteiten	-654	-607
49 Overige organisatiekosten	-890	-907
50 Leefbaarheid	-715	-763
Bedrijfsresultaat	73.569	15.652
51 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	528
52 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	298	291
53 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	45
54 Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.541	-11.899
Saldo financiële baten en lasten	-10.221	-11.035
Resultaat voor belastingen	63.348	4.617
Resultaat deelnemingen	-230	712
55 Belastingen	-6.221	-5.944
Resultaat na belastingen	56.897	-615

o. Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2016

(in duizenden euro's)

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2016 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)

	2016	2015
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.019.529	979.452
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	67.328	63.521
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.519	63.414
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.219	2.002
Totaal vastgoedbeleggingen	1.146.595	1.108.389

Het verloop van deze posten is als volgt:

(in duizenden euro's)

Boekwaarde 1 januari Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)

Herrekende boekwaarde

Mutaties:

Opleveringen	1.597	19.772
Investerings	-	646
Desinvesteringen	-4.585	-5.775
Herclassificatie	-187	-3.574
Aanpassing reële waarde	43.252	14.736
Overige mutaties	-	143
Totaal van de mutaties	40.077	25.948

Boekwaarde 31 december

Ongerealiseerde waardeinstijging

1. DAEB vastgoed in exploitatie

2016 2015

454.700 475.687

524.752 477.817

979.452 953.504

1.019.529 979.452

672.432 615.576

	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
(in duizenden euro's)	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	3.014	8.454
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-1.012	3.679
Herrekende boekwaarde	2.002	12.133
Mutaties:		
Opleveringen	3.597	14.271
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-3.092	-28.308
Herclassificatie	2.639	6.399
Afwaarderingen	-3.578	-2.639
Aanpassing reële waarde	-349	146
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	-783	-10.131
Boekwaarde 31 december	1.219	2.002
Ongerealiseerde waardestijging	-	-

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(in duizenden euro's)	2016	2015
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	6.990	7.545
Cum. afschr en afwaarderingen	-5.779	-6.440
Boekwaarde	1.211	1.105
Mutaties:		
Investerings	205	381
Desinvesteringen	-28	-20
Afwaarderingen	-	-
Terugname afwaarderingen	-	-
Overige mutaties	-	-
Afschrijvingen	-264	-255
Totaal van de mutaties	-88	106
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	6.913	6.990
Cum. afschr en afwaarderingen	-5.789	-5.779
Boekwaarde	1.124	1.211

Financiële vaste activa

7. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en 15. vorderingen op groepsmaatschappijen

	Deel- nemingen in groeps-	Vordering en op	Totaal
1-jan-16			
Boekwaarden	350	-	350
Mutaties 2016			
Investerings/verstrekkingen	-	-	-
Aandeel in resultaat deelnemingen	-258	-	-258
Reclassificatie	-	-	-
Voorziening deelnemingen	1	-	1
Totaal mutaties	-257	-	-257
31-dec-16			
Boekwaarden	93	-	93

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

	2016	2015
ENERGIEopMAAT B.V.	-	-
WOONopMAAT B.V.	1.063	740
Saldo vorderingen op groepsmij	1.063	740

Vorderingen

17. Overige vorderingen

Overige debiteuren	93	129
Omzetbelasting	-	-
Overige	184	32
Totaal overige vorderingen	277	161

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

18. Overlopende activa

Verrekeningen met diverse VVE's	79	58
Te ontvangen rente	2	3
Afrekening stook- en servicekosten	-	-
Overigen	249	913
Totaal overlopende activa	330	974

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

19. Liquide middelen

Direct opvraagbaar :

Rabobank

Totaal liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

2016

2015

22.469

14.677

22.469

14.677

21. Eigen vermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand 1 januari

91.251

52.734

Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)

-

61.338

Stand 1 januari op basis van nieuwe grondslagen

91.251

114.072

Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015

-

26.276

Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden

-

-26.891

Aangepast resultaat 2015

-

-615

Resultaat 2016

56.897

-

Resultaat van het jaar

56.897

-615

Realisatie uit herwaarderingsreserve

-57.730

-22.206

Stand 31 december op basis van nieuwe grondslagen

90.418

91.251

In de overige reserves is ultimo 2016 een bedrag van € 733.678 (2015: € 675.726) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Woningen verkocht onder voorw
Stand per 1 januari 2015	138.151	27.635	34.383
Stelselwijziging	456.142	-2.791	-
Nieuwe stand per 1 januari 2015	594.293	24.844	34.383
Desinvesteringen	-3.117	-513	-2.546
Herclassificatie	-1.232	1.232	-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	24.191	1.865	2.984
Mutatie latenties agv herwaardering activa	-575	-83	-
Stand per 31 december 2015	613.560	27.345	34.821
Desinvesteringen	-2.758	-916	-4.010
Herclassificatie	-63	63	-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	59.899	5.546	1.071
Mutatie latenties agv herwaardering activa	-750	-130	-
Stand per 31 december 2016	669.888	31.908	31.882

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

	2016	2015
<i>Groepsvermogen</i>	824.914	767.764
In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-	-
Negatieve vermogenswaarde van de geconsolideerde deelnemingen	-	-
Minderheidsbelang derden in deelneming	1.040	787
<i>Eigen vermogen</i>	<u>823.874</u>	<u>766.977</u>
<i>Groepsresultaat</i>	56.825	243
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	72	-858
<i>Resultaat</i>	<u>56.897</u>	<u>-615</u>

Bestemming van het resultaat 2016

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € 56.897 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 1.055 in mindering te brengen op de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 57.952 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen**23. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering**

<i>Saldo begin boekjaar</i>	<u>35.059</u>	<u>2.676</u>
<i>Mutaties</i>		
Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling	2.639	6.398
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-3.317	-5.176
Toevoeging	7.064	33.800
Onttrekkingen wegens investeringen	-994	-2.639
<i>Totaal mutaties</i>	<u>5.392</u>	<u>32.383</u>
<i>Totaal voorziening onrendabele investeringen</i>	<u>40.451</u>	<u>35.059</u>

24. Voorziening deelnemingen

	2016	2015
WOONopMAAT B.V.	-	-
ENERGIEopMAAT B.V.	1.583	1.743
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	3	1
<i>Totaal voorziening deelnemingen</i>	<u>1.586</u>	<u>1.744</u>

WOONopMAAT zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.

Kortlopende schulden**33. Overige schulden**

Overige schulden en nog te ontvangen facturen	<u>1.064</u>	<u>3.195</u>
Totaal overige schulden	<u>1.064</u>	<u>3.195</u>

34. Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	4.328	4.512
Vooruitontvangen huur	793	751
Afrekening stook- en servicekosten	295	389
Overigen	-	3
Totaal overlopende passiva	<u>5.416</u>	<u>5.655</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.	-66	804
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	-2	15
Stichting kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	191	-77
ENERGIEopMAAT B.V.	2	-210

Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen	125	532
---	------------	------------

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

	2016	2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		

34. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	2.587	2.499
Toegerekende organisatiekosten	557	536
Saldo lasten servicecontracten	3.144	3.035

35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Belastingen exploitatie	2.421	2.394
Verzekeringen	291	280
Verhuurdersheffing	5.866	5.220
Toegerekende organisatiekosten	1.215	1.131
Overig	820	726
	10.613	9.751

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Organisatiekosten t.b.v. toegerekende organisatiekosten

Afschrijvingen	263	258
Lonen en salarissen	5.067	4.962
Huisvestingskosten	415	438
Bestuurskosten	5	7
Raad van Commissarissen	96	79
Kosten wagenpark	48	98
Kosten automatisering	360	315
Kosten bewonersbeloning	-	-
Papier en drukwerk	19	23
Advieskosten	203	99
Algemene kosten	240	191
Aedes	65	62
Totaal toegerekende organisatiekosten	6.781	6.532

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele groep betreffen:

Salarissen	3.422	3.451
Inleenkrachten	205	78
Sociale lasten	553	511
Pensioenen	529	598
Overige personeelskosten	358	324
	5.067	4.962

Eind 2016 had de Stichting 76 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 64,10 (2015: 65,93 fte).

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	Fte
Bestuur	1,00
Financiën	7,33
Exploitatie en onderhoud	46,51
Projectontwikkeling	4,17
Overig	5,09
Totaal	64,10

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 2016 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 104% (2015 = 109%). De minimum vereiste dekkingsgraad volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. SPW heeft in 2016 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort zal komen.

	2016	2015
36. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachtenonderhoud	2.521	2.253
Mutatieonderhoud	1.889	1.467
Kort cyclisch onderhoud	1.260	1.073
Mutatiepakketten	2.612	2.095
Onderhoudskosten VVE's	1.076	1.263
Lang cyclisch onderhoud en overig	4.331	5.012
Toegerekende organisatiekosten	2.044	2.024
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	15.733	15.187

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. 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 vorgenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

41. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	7.436	10.768
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	6.119	5.337
Verkoop gronden	425	4.225
Totaal verkoopopbrengst	13.980	20.330

42. Boekwaarde vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	6.165	9.069
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	4.421	4.093
Verkoop gronden	451	4.087
Totaal boekwaarden	11.037	17.249

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	7.764	11.118
Af: Verkoopkosten	328	350
Af: Marktwaaarde verkocht vastgoedportefeuille	6.165	9.069
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.271	1.699

De verkoopopbrengst betreft 45 verkochte woningen (2015: 73 woningen). De door verkoop in 2016 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de verkrijgingsprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 2.484. Er zijn in 2016 8 garageboxen verkocht (2015: 11 garageboxen).

	2016	2015
<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	5.835	5.248
Verkopen 25%-deel	479	289
Af: Verkoopkosten	195	200
Af: Boekwaarde (marktwaaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	<u>4.421</u>	<u>4.093</u>
Resultaat verkoop teruggekochte woningen VOV	1.697	1.244

De verkoopopbrengst betreft 45 na terugkoop verkochte VoV woningen (2015: 58 woningen). Er zijn geen woningen opnieuw in de verhuur genomen. Er zijn 26 resterende aandelen van 25% verkocht.

<i>Verkoop gronden</i>		
Verkoopopbrengst	425	4.225
Kostprijs	<u>451</u>	<u>4.087</u>
Resultaat verkoop gronden	-26	138

Dit betreft voornamelijk de verkoop van woonwagendstandplaatsen en een aanvullende opdracht bij Wijkerbaan fase III.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

43. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	7.410	33.690
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>-</u>	<u>3</u>
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	7.410	33.693

Netto resultaat overige activiteiten

47. Opbrengst overige activiteiten

Beheersactiviteiten voor VvE's	294	330
Vorbereiding en toezicht projecten	349	276
Diverse opbrengsten	<u>24</u>	<u>25</u>
Totaal opbrengst overige activiteiten	667	631

48. Kosten overige activiteiten

Beheersactiviteiten voor VvE's	666	654
Vorbereiding en toezicht projecten	655	584
Diverse opbrengsten	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal kosten overige activiteiten	1.321	1.238

49. Overige organisatiekosten

Totaal overige organisatiekosten	890	907
---	------------	------------

Dit betreft de overhead van de organisatie.

50. Leefbaarheid

Leefbaarheid	153	254
Toegerekende organisatiekosten	<u>562</u>	<u>509</u>
Totaal leefbaarheid	715	763

Saldo financiële baten en lasten

51. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	528
52. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	298	291
53. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	45
54. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen overheid	-2	-2
– Rente op leningen kredietinstellingen	-10.480	-11.841
– Borgstellingsvergoeding	-59	-56

Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen	2016	2015
WOONopMAAT B.V.	-66	804
Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	-191	77
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	-2	15
ENERGIEopMAAT B.V.	29	-184
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	-230	712

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurskosten

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.

WNT-verantwoording 2016 Stichting WOONopMAAT

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting WOONopMAAT van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Stichting WOONopMAAT is € 150.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

*Leidinggevende topfunctionarissen
bedragen in euro's*

	A.J.T. Leek
Functie	directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris	nee
Echte of fictieve dienstbetrekking?	echte dienstbetrekking
<i>Individueel WNT-maximum</i>	150.000
<i>Bezoldiging</i>	
Beloning	161.084
Belastbare onkostenvergoedingen	2.728
Beloningen betaalbaar op termijn	20.324
Subtotaal	184.136
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	184.136

WOONopMAAT voldoet voor de directeur-bestuurder niet aan de per 1 januari 2016 geldende staffel van de WNT. De bezoldiging vloeit voort uit afspraken voor inwerking treding van de WNT. Het overgangsrecht is ingegaan op 1 januari 2014. De benoeming van de heer A.J.T. Leek is verlengd voor een periode van één jaar. Deze periode loopt per 1 maart 2017 af.

Gegevens 2015

Duur dienstverband in 2015

Omvang dienstverband in 2015 (in fte)

1/1 - 31/12

1

Bezoldiging 2015

Beloning

164.771

Belastbare onkostenvergoedingen

-

Beloningen betaalbaar op termijn

23.618

Totaal bezoldiging 2015

188.389

Individueel WNT-maximum 2015

148.800

*Toezichthoudende topfunctionarissen
bedragen in euro's*

I.C.M. Verweel-Stokman

F.J. Wehrmeijer

F.J. Wehrmeijer

Functie(s)

voorzitter

vice-voorzitter

voorzitter

Duur dienstverband in 2016

1/1 - 31/7

1/1 - 31/10

1/11 - 31/12

Individueel WNT-maximum

13.068

12.493

3.761

Bezoldiging

Beloning

8.750

8.333

1.667

Belastbare onkostenvergoedingen

-

-

-

Beloningen betaalbaar op termijn

-

-

-

Subtotaal

8.750

8.333

1.667

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

-

-

Totaal bezoldiging

8.750

8.333

1.667

Gegevens 2015

Duur dienstverband in 2015

1/1 - 31/12

1/1 - 31/12

Bezoldiging 2015

Beloning

15.000

10.000

Belastbare onkostenvergoedingen

-

-

Beloningen betaalbaar op termijn

-

-

Totaal bezoldiging 2015

15.000

10.000

Individueel WNT-maximum 2015

22.320

14.880

Toezichthoudende topfunctionarissen (vervolg)

bedragen in euro's

N. Boudrie-Poll

D.J. Elders

D.J. Elders

Functie(s)

lid/ vice-voorzitter

lid

voorzitter

Duur dienstverband in 2016

1/1 - 31/12

1/1 - 31/7

1/8 - 31/10

Individueel WNT-maximum

15.000

8.712

5.671

Bezoldiging

Beloning

10.000

5.833

2.500

Belastbare onkostenvergoedingen

-

-

-

Beloningen betaalbaar op termijn

-

-

-

Subtotaal

10.000

5.833

2.500

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

-

-

Totaal bezoldiging

10.000

5.833

2.500

Gegevens 2015		
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	10.000	5.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2015	10.000	5.000
<i>Individueel WNT-maximum 2015</i>	<i>14.880</i>	<i>7.440</i>

bedragen in euro's

Duur dienstverband in 2016

Individueel WNT-maximum

Bezoldiging

Beloning	1.250
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-

Subtotaal	1.250
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-

Totaal bezoldiging	1.250
--------------------	-------

Gegevens 2015

Duur dienstverband in 2015

Bezoldiging

Beloning	10.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-

Totaal bezoldiging 2015	10.000
<i>Individueel WNT-maximum 2015</i>	<i>14.880</i>

Vergoeding E.W.M. Aalsma in 2016 betreft overdracht werkzaamheden.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door WOONopMAAT aan bestuurder c.q. commissarissen verstrekt.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

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 2016	EY netwerk 2016	Totaal EY 2016
Onderzoek van de jaarrekening	73	-	73
Andere controleopdrachten	12	-	12
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	-	-
Totaal accountantskosten 2016	85	-	85

	EY 2015	EY netwerk 2015	Totaal EY 2015
Onderzoek van de jaarrekening	39	-	39
Andere controleopdrachten	12	-	12
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	-	-
Totaal accountantskosten 2015	51	-	51

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen.

p. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De bestuurder van Stichting WOONopMAAT verklaart dat hij op 19 juni 2017 de jaarrekening over het verslagjaar 2016 heeft opgesteld en vastgesteld.

S.F. Hooftman
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 22 juni 2017.

F.J. Wehrmeijer
voorzitter

N. Boudrie-Poll
vice-voorzitter

K. de Wolf
lid

I. van der Klei
lid

9. Overige Gegevens

A. Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2016 wordt na saldering van de mutatie van de ongerealiseerde resultaten toegevoegd aan de overige reserve.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en raad van toezicht van Stichting WOONopMAAT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

Benadrukking van de gekozen waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de toegelichte grondslagen voor balanswaardering op pagina 83 en 84 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting WOONopMAAT haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Amsterdam, 22 juni 2017

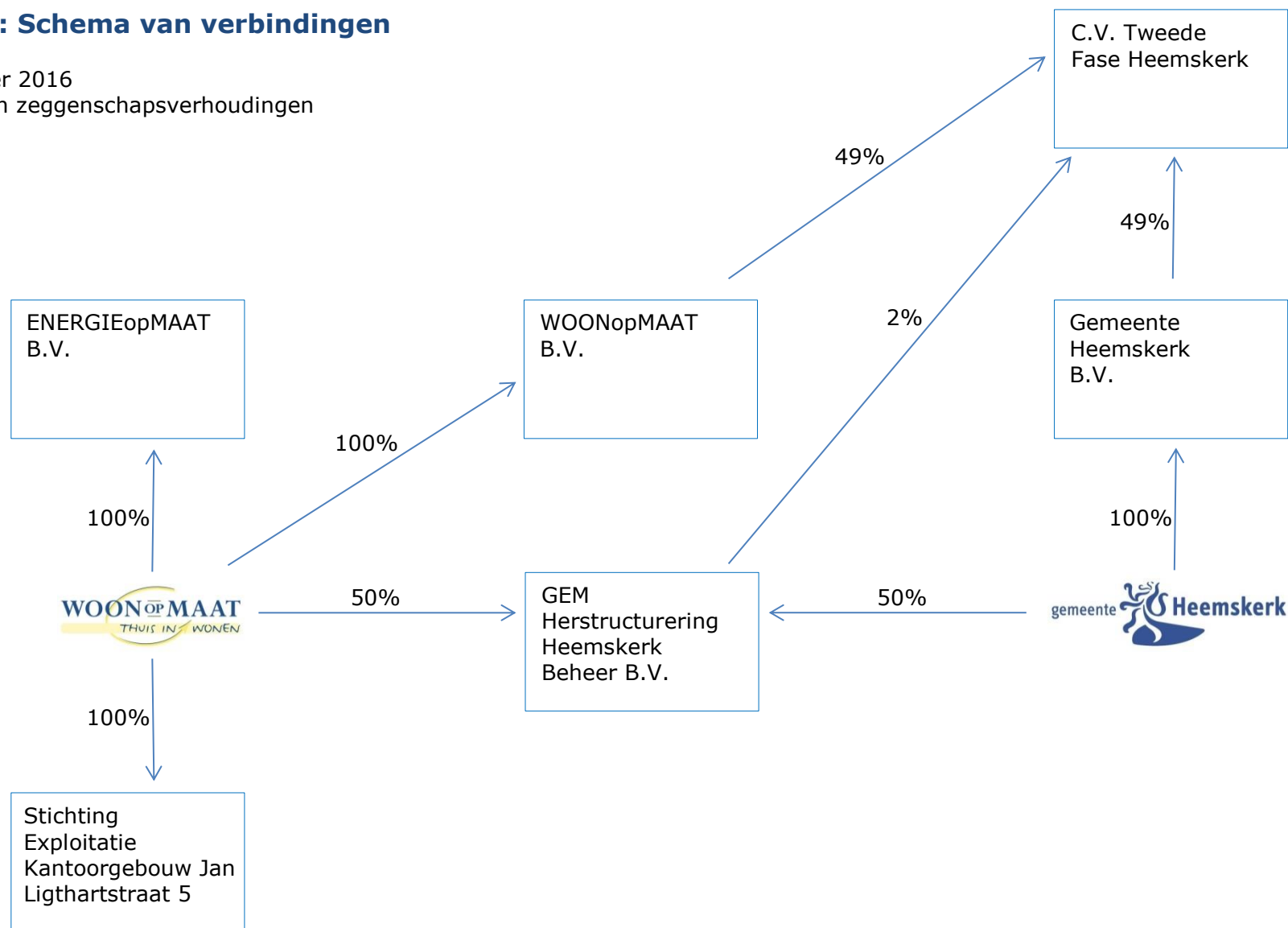
Ernst & Young Accountants LLP

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

Bijlagen

Bijlage A: Schema van verbindingen

31 december 2016
Op basis van zeggenschapsverhoudingen



Bijlage B: Woningoverzicht

Per 31 december 2016

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
1112	234	0	234	Euratomplein 11 t/m 479	Heemskerk	1980	App met lift
1121	111	46	65	Ardennealaan 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 senioren met lift
1144	1	1	0	Lessestraat Fabiola	Heemskerk	2007	App met lift
1145	42	0	42	Lessestraat	Heemskerk	2009	App met lift
1146	41	0	41	Lessestraat, ViVa! zorggroep	Heemskerk	2007	Zorgwoningen
1147	22	0	22	Lessestraat	Heemskerk	2010	Egw
1153	9	0	9	Lippestraat	Heemskerk	1991	Egw
1162	393	166	227	Luxemburglaan 305 t/m 921 en 20 t/m 186	Heemskerk	1970	App met lift
1171	40	19	21	SEW Oosterwijk I, Luxemburglaan	Heemskerk	1963	Egw
1211	73	12	61	Batenburg, Doornenburg, Sterkenburg	Heemskerk	1980	Egw
1221	66	0	66	Walenburg, Vredenburg, Duitslandlaan	Heemskerk	1983	Beneden en bovenwoningen, Egw
1314	25	0	25	Koekoek 19 t/m 69	Heemskerk	1992	App senioren met lift
1321	29	19	10	Beijerlust	Heemskerk	1993	Egw
1331	65	0	65	J. van Kuikweg e.o.	Heemskerk	1993	Egw
1344	42	0	42	Westerheem, Brouwerstraat	Heemskerk	1993	App senioren met lift, Zorgwoningen
1353	24	0	24	Westerheem, Van Hamelstraat 2 t/m 48	Heemskerk	1997	Egw senioren
1364	52	0	52	Westerheem 256 t/m 344 (45 + 7 besch.w.)	Heemskerk	1999	App senioren met lift, Zorgwoningen
1374	88	3	85	Westerheem 2 t/m 89	Heemskerk	2000	App senioren met lift
1384	102	0	102	Zorgeenheden Westerheem	Heemskerk	2003	Zorgwoningen
1394	36	0	36	Aanleunwoningen Westerheem	Heemskerk	2003	App senioren met lift
1412	192	0	192	Debora Bakelaan 2 t/m 384	Heemskerk	1967	App met lift
1422	168	72	96	J. van Polanenstraat e.o.	Heemskerk	1963	App zonder lift
1432	75	0	75	v. Lennepstraat 2 t/m 150	Heemskerk	1967	App met lift
1441	52	0	52	Dirk van der Lekstraat e.o.	Heemskerk	1963	Egw

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
1452	32	0	32	Wiekslag 28 t/m 90	Heemskerk	1984	App zonder lift
1511	85	58	27	Abbeven/Woekeven/Haasjesven	Heemskerk	1973	Egw
1523	12	0	12	Abbeven/Zevenhoeven	Heemskerk	1995	Egw
1535	76	0	76	Gasperi-erf 1-23	Heemskerk	1982	Egw
1611	69	0	69	A. Poelmanstraat e.o.	Heemskerk	1987	Egw
1621	72	0	72	J.Smitstraat e.o.	Heemskerk	1984	Egw
1636	20	0	20	W. Druckerstraat e.o.	Heemskerk	1984	App zonder lift
1646	30	0	30	Breedweerlaan 159-217	Heemskerk	1986	App zonder lift
1654	68	0	68	B. Perkhof e.o.	Heemskerk	1987	App senioren met lift, Maisonnettes
1713	10	0	10	Schubertstraat 1-35	Heemskerk	1994	Egw
1724	20	0	20	Rossinigalerij 2-40	Heemskerk	1991	App zonder lift
1734	45	0	45	Maerelaan	Heemskerk	1994	App senioren met lift
1744	15	0	15	Bachstraat 83-111	Heemskerk	1996	App senioren met lift
1751	90	0	90	Puccinistraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw
1761	64	0	64	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw
1763	18	0	18	R.Stolzstraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw senioren
1774	50	0	50	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	1997	App senioren met lift, gemeensch. ruimte
1784	32	0	32	Anthonie Verherenstraat 8-70	Heemskerk	2000	App senioren met lift
1811	38	20	18	SEW Kerkbeek I	Heemskerk	1963	Egw
1813	21	0	21	Montessoristraat e.o.	Heemskerk	1963	Egw
1891	88	38	50	SEW Kerkbeek II	Heemskerk	1964	Egw
1911	38	0	38	Commandeurslaan e.o.	Heemskerk	1988	Egw
1921	146	0	146	Egelantier e.o.	Heemskerk	1989	Egw
1923	30	0	30	Helmlaan e.o.	Heemskerk	1990	Egw
1932	36	1	35	Oosterstreng 73-141	Heemskerk	1993	App met lift
1942	10	0	10	Zandhaver 1-55	Heemskerk	1989	App zonder lift
1944	19	0	19	Burisbeek	Heemskerk	1989	App senioren met lift, gemeensch. ruimte
1951	91	0	91	Waterakkers 1	Heemskerk	1997	Egw
1952	6	0	6	Beslooten acker 1-11	Heemskerk	1997	App zonder lift
1953	22	2	20	Pastorsacker e.o.	Heemskerk	1997	Egw

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
1961	10	0	10	Lange acker	Heemskerk	2004	Egw
1962	12	0	12	Meerestein, Kamperfoelie	Heemskerk	2010	App met lift
2501	50	0	50	Centrum van Breenstraat	Beverwijk	1918	Egw
2502	72	0	72	Rijvordtlaan	Beverwijk	1942	Egw
2503	87	0	87	Berghuisstraat/E. Sterkstraat	Beverwijk	1950	Beneden en bovenwoningen, Egw, Maisonnettes
2505	54	42	12	Beukenstraat/P. Verhagenstraat	Beverwijk	1957	Egw
2507	122	0	122	Meerestein Oost	Beverwijk	1960	App zonder lift
2508	294	6	288	Wonex	Beverwijk	1960	App met lift, App met lift
2510	208	0	208	Pilotenbuurt	Beverwijk	1962	App zonder lift
2511	120	0	120	De Oyevaar	Beverwijk	1962	App met lift
2512	68	32	36	Vijverhoef	Beverwijk	1962	App met lift
2514	216	117	99	Wijkerbaan	Beverwijk	1964	App met lift
2515	96	38	58	Dellaertlaan	Beverwijk	1971	App met lift
2516	48	0	48	Alkmaarseweg/Boeweg	Beverwijk	1971/76	Beneden en bovenwoningen
2517	100	25	75	Aubachstraat/Waverstraat	Beverwijk	1980	Beneden en bovenwoningen, Egw, Maisonnettes
2518	92	32	60	Munnikenweg	Beverwijk	1981	App zonder lift, Egw, Maisonnettes
2519	17	11	6	Burg. Rothestraat	Wijk aan Zee	1982	Beneden en bovenwoningen
2520	36	12	24	IJssel/Waalstraat	Beverwijk	1982	App zonder lift
2521	211	86	125	Centrum Kerkbuurt	Beverwijk	1982/84	App zonder lift, Egw, Maisonnettes
2522	88	21	67	Raamveld	Beverwijk	1985/83	App zonder lift, Egw
2523	32	23	9	Van Borsselestraat	Beverwijk	1983	App zonder lift
2524	150	64	86	Eurocasa	Beverwijk	1984	Egw
2525	79	0	79	Stapelhuys	Beverwijk	1984	App senioren met lift, Maisonnettes
2526	66	1	65	Zeevanc	Wijk aan Zee	1985	App zonder lift, Egw
2527	83	0	83	Westertuinen	Beverwijk	1986	Egw
2528	44	0	44	Dielofshoek	Beverwijk	1988	App met lift
2529	203	101	102	Centrum Paterswijk	Beverwijk	1988/92	App zonder lift, Egw
2530	48	0	48	Kweekschool	Beverwijk	1989	App zonder lift
2531	47	0	47	Hobbesteeeg	Beverwijk	1990	App zonder lift

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
2532	7	0	7	Centrum C.H. Moenstraat	Beverwijk	1991	App zonder lift
2533	68	31	37	t Overloo	Beverwijk	1992	App met lift, Maisonnnettes
2534	33	0	33	d'Oldenborgh	Beverwijk	1993	App senioren met lift
2535	62	0	62	Galgenweg	Beverwijk	1994	App senioren met lift
2536	15	0	15	Hoflanderweg	Beverwijk	1997	App met lift
2537	57	0	57	Centrum Wolff- en Dekenstraat	Beverwijk	1997	App senioren met lift
2541	41	0	41	Nieuwbouw Benelux	Beverwijk	2003	App senioren met lift, Begeleid wonen
2544	1	0	1	Hoflanderweg	Beverwijk		Egw
2545	35	0	35	Gouden Gunje	Wijk aan Zee	1984	App senioren met lift
2546	28	6	22	Count Basielaan	Beverwijk	2003	Egw
2547	26	3	23	Texel	Heemskerk	2003	Egw
2548	9	1	8	Fokkerlaan	Beverwijk	2004	Egw
2549	81	0	81	Broekpolder	Heemskerk	2005	App met lift, Begeleid wonen, Maisonnnettes
2550	39	0	39	Singelweide	Heemskerk	2005	Egw
2551	15	1	14	Fokkerlaan/Van der Hoopstraat	Beverwijk	2005	App met lift
2552	58	0	58	De Ladder 3	Beverwijk	2006	Egw
2553	60	0	60	Zamenhof	Heemskerk	2005	Zorgwoningen
2554	4	0	4	Zamenhof	Heemskerk	2005	App senioren met lift
2555	11	0	11	Meerestein Hortensia	Beverwijk	2006	Egw
2556	20	20	0	Markt fase 2	Beverwijk	2006	App met lift
2557	17	0	17	Woonpaviljoen Odion	Heemskerk	2006	Zorgwoningen, Gemeensch. ruimte
2558	10	0	10	Multifunctioneel Centrum Meerestein	Beverwijk	2006	App zonder lift
2559	45	0	45	Italiëlaan	Beverwijk	2006	App met lift, Maisonnnettes
2560	8	0	8	Meerestein Clematis	Beverwijk	2007	Egw
2561	11	0	11	Mozartstraat	Heemskerk	2008	Begeleid wonen, Gemeensch. ruimte
2562	22	0	22	Van der Hoopstraat	Beverwijk	2008	Begeleid wonen
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

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
2566	29	0	29	Kerkweg	Heemskerk	2010	App senioren met lift
2567	4	2	2	Beijneslaan	Beverwijk	2009	Egw
2568	2	1	1	De Hoven	Heemskerk	2008	App met lift
2571	53	0	53	De ladder 4/5	Beverwijk	2011	Egw
2572	36	0	36	Duinwijklaan, St. De Hartekamp	Heemskerk	2011	Zorgwoningen
2573	58	0	58	Dellaertlaan	Beverwijk	2012	App met lift
2574	25	0	25	Reigershoeve	Heemskerk	2013	Zorgwoningen, Egw
2575	44	0	44	Haydnplein	Heemskerk	2014	App met lift
2576	40	0	40	Frank Sinatraplein	Beverwijk	2013	App met lift
2577	36	0	36	Dellaertlaan	Beverwijk	2013	App met lift
2578	64	0	64	Elsanta	Beverwijk	2013	Zorgwoningen
2579	69	0	69	Wijkerbaan Salsa	Beverwijk	2015	App met lift
2581	17	0	17	P.Breughelstraat e.o.	Heemskerk	2014	Egw
2582	14	0	14	Westerweelstraat e.o.	Heemskerk	2014	Egw
2583	25	0	25	Jan van Polanenstraat	Heemskerk	2014	Egw
2584	22	0	22	Jan van Polanenstraat	Heemskerk	2015	App met lift
2585	6	0	6	Beneluxlaan	Beverwijk	2015	Egw
2586	18	0	18	Slowakijestraat e.o.	Heemskerk	2015	Apparterra's
2587	32	0	32	Oostenrijkstraat e.o.	Heemskerk	2015	Egw
3590	27	0	27	Poelenburglaan	Heemskerk	1949	Egw
3591	116	0	116	A.Morstraat	Heemskerk	1953	Egw
3592	120	0	120	Laan van Assumburg	Heemskerk	1957	Egw
3593	29	0	29	Bonckenburghstraat	Heemskerk	1959	Egw
3594	58	0	58	Loirestraat	Heemskerk	1962	Egw
3595	192	0	192	J. Ligthartstraat	Heemskerk	1968	App met lift
3599	144	0	144	Maerelaan	Heemskerk	1970	App met lift
3602	4	0	4	Raadhuisstraat	Heemskerk	1983	Beneden en bovenwoningen, Maisonnets
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

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
3609	36	13	23	Poelenburg D	Heemskerk	1957	App zonder lift
3612	152	99	53	Ingenhouszstraat	Heemskerk	1960	App zonder lift
3624	72	0	72	Beethovenstraat I	Heemskerk	1959	Egw
3625	152	0	152	Beethovenstraat II	Heemskerk	1959	Egw
3626	137	0	137	Rameaustraat	Heemskerk	1959	Egw
3630	28	0	28	Bellinistraat/Puccinistraat	Heemskerk	2005	App zonder lift
3631	22	0	22	Chopinstraat	Heemskerk	2007	App zonder lift, Egw
3632	43	0	43	Bachstraat	Heemskerk	1959	Egw
3633	160	0	160	Diepenbrockstraat	Heemskerk	1959	App zonder lift
3641	98	0	98	Maasstraat	Heemskerk	1962	App zonder lift
3648	232	0	232	Beneluxlaan	Heemskerk	1962	App zonder lift
3655	40	0	40	Valcooghstraat	Heemskerk	1962	Egw
3657	30	0	30	H. Pootstraat e.o.	Heemskerk	2006	Egw
3658	25	0	25	Anna Blamanhof	Heemskerk	2007	App met lift
3660	12	0	12	Raadhuisstraat	Heemskerk	1997	Beneden en bovenwoningen, Maisonnnettes
3710	9	2	7	SEW Oosterwijk II	Heemskerk	1963	Egw
3720	38	14	24	SEW Assumburg	Heemskerk	1965	Egw
3730	65	44	21	SEW Europaplein	Heemskerk	1967	App zonder lift
3810	72	0	72	Centrumgebied Broekpolder	Heemskerk	2004	App met lift, Maisonnnettes
3811	21	0	21	De Wierden 2 Broekpolder	Heemskerk	2006	Egw
3813	20	0	20	Grote weide Broekpolder	Heemskerk	2007	Egw
Totaal	10.144	1.307	8.836				