

## **WOONopMAAT Jaarstukken 2014**

Heemskerk, juni 2015

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

## Inhoud

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Jaarverslag 2014 .....                                             | 4  |
| 0. Voorwoord Jaarverslag .....                                     | 4  |
| 1. Bestuursverslag .....                                           | 6  |
| 2. Raad van Commissarissen .....                                   | 10 |
| a. Verslag van de Raad van Commissarissen .....                    | 10 |
| b. Verklaring Raad van Commissarissen .....                        | 19 |
| 3. Missie, opgave en strategie .....                               | 21 |
| 4. Organisatie .....                                               | 24 |
| a. Jaarverslag Ondernemingsraad .....                              | 24 |
| b. Jaarverslag Geschillenadviescommissie .....                     | 27 |
| c. Sociaal Jaarverslag .....                                       | 28 |
| d. Interne activiteiten .....                                      | 31 |
| e. Huurders .....                                                  | 33 |
| f. Kopers .....                                                    | 36 |
| g. Gemeenten .....                                                 | 38 |
| h. Andere maatschappelijke organisaties .....                      | 40 |
| 5. Governance .....                                                | 41 |
| 6. Beleid in uitvoering .....                                      | 48 |
| a. Biedt voor iedereen zoveel mogelijk keuze .....                 | 48 |
| b. Weet wat er speelt in de wijk .....                             | 51 |
| c. Is betaalbaar en vertrouwd .....                                | 53 |
| d. Zorgt voor prettig wonen in gevarieerde wijken .....            | 61 |
| 7. Continuïteit .....                                              | 71 |
| a. Financieel perspectief .....                                    | 71 |
| b. Kengetallen .....                                               | 76 |
| Jaarrekening 2014 .....                                            | 78 |
| 8. Jaarrekening 2014 Stichting WOONopMAAT .....                    | 78 |
| a. Geconsolideerde balans per 31 december 2014 .....               | 79 |
| b. Geconsolideerde winst- en Verliesrekening 2014 .....            | 81 |
| c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2014 .....                    | 82 |
| d. Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2014 .....     | 83 |
| e. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening ..... | 84 |
| f. Toelichting balanswaardering geconsolideerde jaarrekening ..... | 86 |
| g. Grondslagen resultaatbepaling in de jaarrekening .....          | 96 |
| h. Grondslagen geconsolideerd kasstroomoverzicht .....             | 99 |

|    |                                                             |     |
|----|-------------------------------------------------------------|-----|
| i. | Toelichting op de geconsolideerde balans .....              | 100 |
| j. | Niet in de balans opgenomen regelingen .....                | 111 |
| k. | Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening ..... | 113 |
| l. | Toelichting geconsolideerd Kasstroomoverzicht .....         | 119 |
| m. | Enkelvoudige balans per 31 december 2014 .....              | 120 |
| n. | Enkelvoudige winst en verliesrekening over 2014 .....       | 122 |
| o. | Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2014 .....            | 123 |
| p. | Ondertekening van de jaarrekening .....                     | 130 |
| 9. | Overige Gegevens .....                                      | 131 |
| a. | Gebeurtenissen na balansdatum.....                          | 131 |
| b. | Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming .....   | 132 |
| c. | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....    | 133 |

## **Bijlagen**

- A Schema van verbindingen
- B Woningoverzicht per 31 december 2014

# Jaarverslag 2014

## 0. Voorwoord Jaarverslag

In dit Jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze activiteiten in 2014. In 2013 maakten wij concrete plannen voor het jaar 2014 en legden die vast in het Activiteitenplan voor 2014. Wij laten u nu weten wat ervan is terechtgekomen.

In veel opzichten was 2014 een jaar van de heroverwegingen. Het kabinet heeft met de nieuwe Woningwet (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) het werkgebied van de woningcorporaties vastgesteld. De gemeenten Heemskerk en Beverwijk zijn gestart met het opstellen van een nieuwe Woonvisie. Hierin komt te staan wat de komende jaren belangrijke opgaven zijn voor de woningmarkt, hoe aan de opgaven wordt gewerkt en wie welke bijdrage daar aan levert. Ook komt er in juni een nieuwe Huisvestingsverordening in het kader van de nieuwe Huisvestingswet. Hiermee kan de gemeente bij onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte ingrijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

In het nieuwe Strategisch Beleidsplan 2014-2019 heeft WOONopMAAT beschreven wat voor de komende jaren haar missie en doelstellingen zijn, hoe zij die denkt te realiseren en met wie ze daarbij wil samenwerken. Want samenwerking is noodzakelijk. De omstandigheden voor huurders, corporaties, zorginstellingen en gemeenten zijn een stuk moeilijker geworden. We moeten het dus vooral samen doen, want samenwerken heeft echt een toegevoegde waarde als iedereen bereid is om woorden om te zetten in daden.

Eén van de prioriteiten uit het beleidsplan is de betaalbaarheid voor onze huurders met een smalle beurs. Ondanks de verhuurdersheffing en de saneringssteun heeft WOONopMAAT ook in 2014 afgezien van de mogelijkheid om de huren extra te verhogen in verband met het tegengaan van scheefwonen in sociale huurwoningen. Hiermee voegen we de daad bij het woord.

Voor wat betreft de prestaties van WOONopMAAT is in 2014 door een Visitatiecommissie uitvoerig gekeken naar de bedrijfsmatige en maatschappelijke prestaties. Het was de bedoeling om de visitatie in 2014 af te ronden, maar dat is helaas niet gelukt. In het eerste kwartaal van 2015 presenteert de Visitatiecommissie haar rapport.

Al deze activiteiten vonden plaats in een periode waarin voor het eerst sinds de economische crisis weer wat lichtpuntjes waarneembaar waren. Die lichtpuntjes uitten zich bij ons in het aantrekken van de koopmarkt. In 2014 hebben we weer eens meer woningen verkocht dan begroot en de prijsdaling is een halt toegeroepen. Uiteraard hebben de lage rente en de fiscale regeling voor schenkingen door ouders aan kinderen daar aan bijgedragen. Helaas zijn die lichtpuntjes er nog niet voor iedereen. Voor mensen met een smalle beurs is er materieel niet een verbetering geweest en de betaalbaarheid staat dan ook voor deze groep huurders nog steeds onder druk. Onze medewerkers zijn zeer actief in het voorkomen van huurachterstanden, zodat onze huurders niet in de problemen komen en dat er uitzichtloze situaties ontstaan.

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

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

Vragen en opmerkingen over dit Jaarverslag zijn welkom via [post@WOONopMAAT.nl](mailto:post@WOONopMAAT.nl)  
Ik garandeer u een antwoord, uiterlijk binnen veertien dagen.

Aad Leek,  
directeur-bestuurder

## 1. Bestuursverslag

### Algemeen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beleid, de bedrijfsvoering en de maatschappelijke prestaties van WOONopMAAT. Het beleid is vastgelegd in het Strategisch Beleidsplan dat in 2014 is geactualiseerd. Op hoofdlijnen is het beleid niet veranderd. Wel is ingespeeld op actuele ontwikkelingen. Belangrijk hierbij zijn de nieuwe regels voor woningcorporaties in de nieuwe Woningwet, de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt en de gevolgen van de economische crisis voor onze huurders.

### Activiteitenplan

De uitvoering van het beleid wordt jaarlijks vastgesteld in het Activiteitenplan. Wij hebben ons vooral gericht op de kansen om er het beste van te maken met de focus op het behoud van de kwaliteit van onze woningen, de dienstverlening en de leefbaarheid. Hieronder een overzicht van de voornemens uit het Activiteitenplan 2014 en wat er van deze voornemens is terechtgekomen.

| Activiteiten          | Voornemens                                                                                                                                                                                                            | Resultaten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huurbeleid            | <p>Huurverhoging matigen en vooral richten op huurders die qua inkomen en huurprijs relatief goedkoop wonen.</p> <p>Tenminste 90% van de woningvoorraad is beschikbaar voor huishoudens met inkomen tot € 40.000.</p> | <p>Gerealiseerd door een huurstijging van gemiddeld 2,89% en maximaal 4%. Er is niet gekozen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal 6,5%, maar voor de huursombenadering, het gelijk trekken van de verhouding tussen huurprijs en kwaliteit.</p> <p>Circa 95% van de huurwoningen heeft in 2014 een huurprijs onder de € 699. Bij ongewijzigd huurbeleid daalt het aantal woningen onder de huurtoeslaggrens tot 88%. Daarom is in 2014 verder gewerkt aan een nieuw huurbeleid. Dit krijgt zijn beslag in 2015.</p> |
| Verkopen van woningen | <p>Afbouw van het aantal woningen in de 75-procentregeling.</p> <p>Verminderen van het aantal teruggekochte koopwoningen in voorraad.</p> <p>Verkoop van 39 huurwoningen uit bestaand bezit.</p>                      | <p>Gerealiseerd. Deze verkoopconstructie wordt niet meer toegepast. De teruggekochte woningen worden voor 100% in de markt gezet.</p> <p>Gerealiseerd. Het aantal teruggekochte woningen in voorraad is gedaald van 30 naar twintig woningen per 31 december 2014.</p> <p>Gerealiseerd. Er zijn 43 woningen verkocht. De verbeterde marktomstandigheden, lage rente, de fiscale ruimte voor schenkingen door ouders en de inzet van de medewerkers en makelaars zijn hiervoor bepalend geweest.</p>                                    |

| Activiteiten            | Voornemens                                                                                                                                                                                                                   | Resultaten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verbeteren woningbezit  | Woningen worden bij mutatie opgeknapt. WOONopMAAT streeft naar een gemiddeld C-label.                                                                                                                                        | De energie-index van onze woningen is gedaald naar 1,74. Onze doelstelling is om onder 1,60 uit te komen (dit is tot eind 2014 de maximumwaarde van het C-label). Het percentage complexen met een C- label of hoger is gestegen tot 68%. Slechts 1% van onze complexen heeft nog een G-label. In 2014 is een start gemaakt met de voorbereiding van twee grote renovatieprojecten voor 192 galerijwoningen en 444 eengezinswoningen.                                                                        |
| Vernieuwen woningbezit  | Ontwikkelen en realiseren van betaalbare grondgebonden woningen op basis van beproefde concepten.<br><br>Toepassen projectwaarderingsmodel.                                                                                  | Het conceptueel bouwen (met behulp van beproefde concepten) is verder ontwikkeld en toegepast. De kostprijs van nieuwe woningen is laag zonder aan kwaliteit in te boeten. In 2014 zijn 44 appartementen en 56 eengezinswoningen in gebruik genomen.<br><br>Gerealiseerd. Is toegepast bij besluitvorming over nieuwe bouwlocaties.                                                                                                                                                                          |
| Financiële continuïteit | Reguliere exploitatie op basis van kasstromen kostendekkend.<br><br>Geen overschrijding van vooraf gebudgetteerde kostensoorten binnen de reguliere exploitatie.<br><br>Weerstandsvermogen is minimaal de norm van CFV + 2%. | Is gerealiseerd.<br><br>Is gerealiseerd.<br><br>Is gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bedrijfsvoering         | Audit contractbeheer uitvoeren en deelnemen aan een nieuwe Aedes benchmark.                                                                                                                                                  | Audit is gerealiseerd. In de benchmark scoorde WOONopMAAT op bedrijfsvoering en kwaliteit de hoogste score (A). De bedrijfslasten behoren tot de laagste in de sector.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Organisatie WOONopMAAT  | Start voorbereiding Strategische Personeelsplanning.<br><br>Aandacht voor loopbaanontwikkeling personeel.<br><br>Medewerkertevredenheidsonderzoek uitvoeren.                                                                 | Vorbereidingen zijn gestart. De uitvoering is in 2015.<br><br>Is aandachtspunt in de functioneringsgesprekken. Afgelopen vijf jaar heeft 17% van de medewerkers gebruik gemaakt van het loopbaanontwikkelingsbudget voor een opleiding. 80% Van de medewerkers die ouder zijn dan 55 jaar hebben dit budget aangewend voor extra roostervrije uren en niet voor een opleiding. Dit past in de cao.<br><br>Niet gerealiseerd. Onderzoek is uitgesteld naar 2015 vanwege een onderzoek naar afdeling Vastgoed. |

| Activiteiten           | Voornemens           | Resultaten                                                                                                                                                                               |
|------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Organisatie WOONopMAAT | Uitvoeren visitatie. | De visitatie is volgens planning in het derde kwartaal van 2014 gestart. De afronding van het Visitatierapport is vertraagd en zal in het eerste kwartaal van 2015 worden gepresenteerd. |

### Samenstelling bestuur

Aad Leek is sinds 1 maart 2008 directeur-bestuurder. Hij is in 2012 herbenoemd tot 1 maart 2016. Nico van Zutphen is adjunct directeur Interne Bedrijfsvoering en plaatsvervangend bestuurder.

### Gevolgen nieuwe Woningwet

Sinds 2011 grijpen het overheidsbeleid en de omstandigheden op de woningmarkt diep in op de bedrijfsvoering en het beleid van de corporatiesector. Inmiddels is de nieuwe Woningwet door de Tweede en Eerste Kamer goedgekeurd. Hiermee liggen de kaders waarbinnen de corporaties hun maatschappelijke taak moeten vervullen vast. Het bestuur van WOONopMAAT heeft tevergeefs pogingen gedaan om deze kaders te vereenvoudigen en minder rigide in de uitvoering te laten zijn. Vooral de overdadige regelgeving en verantwoordingsdrift en het gebrek aan nuance in de beperking van het domein waren daarbij de belangrijkste speerpunten. WOONopMAAT zal nu binnen de nieuwe regelgeving op een slimme en efficiënte wijze haar eigen weg moeten vinden.

Hieronder in het kort de belangrijkste zaken uit de nieuwe Woningwet en de opvatting hierover van WOONopMAAT:

| Beleid volgens nieuwe Woningwet                                                                                    | Bestuursstandpunten                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Werkgebied van corporaties</b><br>Sterke beperking tot kerntaken.                                               | Op zich conform het beleid van WOONopMAAT. De maatregelen zijn echter te rigide, er is weinig lokaal maatwerk en huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens zijn de klos. Bij WOONopMAAT kunnen huishoudens met een jaarinkomen tot ca. € 40.000 terecht. |
| Beperking van leefbaarheidstaken.                                                                                  | Conform het beleid van WOONopMAAT.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Streng en uitvoerige administratieve regelingen om te zorgen dat corporaties zich vooral richten op hun kerntaken. | Ook hier geldt 'less is more'. Een complex en overdadig stelsel van regels verhoogt vooral de administratieve lastendruk en maakt toezicht lastiger met alle risico's van dien.                                                                                          |
| Passend toewijzen naar inkomen en huurprijs.                                                                       | Op zich niet verkeerd en ook passend binnen het beleid van WOONopMAAT. Het probleem zit ook hier in de rigiditeit, waardoor huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens in meerdere opzichten worden achtergesteld.                                        |



| Beleid volgens nieuwe Woningwet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bestuursstandpunten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Governance en intern toezicht</b></p> <p>Net als in de financiële sector een "Fit en Propertest" voor (her)benoemingen van het bestuur en de RvC en een goedkeuring door de minister.</p> <p>Investeringsbeslissingen hoger dan € 3 miljoen moet het bestuur vooraf laten goedkeuren door de RvC.</p>                                                                                                                                                                             | <p>Schiet een beetje door en daarmee waarschijnlijk zijn doel voorbij. Als het resultaat van deze ingewikkelde regeling hetzelfde is als in de financiële sector, dan moeten we hier niet al te veel van verwachten. Consequent naleven van de bestaande Governancecode is een betere optie.</p> <p>Bij WOONopMAAT ligt deze grens op € 0,5 miljoen.</p>                                                                                                   |
| <p><b>Verslaglegging en financiële transparantie</b></p> <p>Nieuw is de (administratieve) splitsing van kerntaken en niet-kerntaken en de waardering van de woningen op marktwaarde.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>WOONopMAAT heeft bepleit dat corporaties met slechts maximaal 5% van de huurwoningen boven de liberalisatiegrens (€ 699) geen administratieve splitsing hoeven te doen. Dit gaat ook op voor WOONopMAAT. Dit is helaas niet gehonoreerd. Dat geeft ons en andere dergelijke corporaties dus een hoop gedoe voor een marginaal 'probleem'.</p>                                                                                                           |
| <p><b>Versterken van de positie van gemeenten en huurdersorganisaties</b></p> <p>Meer transparantie over het beleid van corporaties richting de gemeente en huurdersorganisaties en een goede afstemming in de prestatieafspraken met als basis de Woonvisie.</p> <p>Versterken van de positie van de huurdersorganisatie door het recht op voordracht van een derde van de RvC-leden, instemmingsrecht bij fusies en volwaardige deelname aan het maken van de prestatieafspraken.</p> | <p>Conform het beleid van WOONopMAAT en is feitelijk al praktijk in de noordelijke IJmond. Corporatie houdt wel een eigen verantwoordelijkheid.</p> <p>Conform het beleid van WOONopMAAT. Op dit moment is 50% van de RvC op voordracht van huurders. Het Huurdersplatform wordt nauw betrokken bij beleidsontwikkelingen. Volwaardige deelname aan de prestatieafspraken is aan de gemeenten. Dat doet wel een stevig beroep op het Huurdersplatform.</p> |
| <p><b>Beperking werkgebied corporatie</b></p> <p>Corporaties moeten bij voorkeur actief zijn in één woningmarktgebied.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Conform het beleid van WOONopMAAT. Wij zijn lokaal verankerd in de noordelijke IJmond.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## **2. Raad van Commissarissen**

### **a. Verslag van de Raad van Commissarissen**

#### **Algemeen**

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie. De RvC staat ook het bestuur met advies terzijde. De Raad is verder formeel de werkgever van de directeur-bestuurder.

De corporatiesector heeft in 2014 gelukkig minder in de belangstelling gestaan dan in 2012 en 2013, waarin mislukte miljoenenprojecten, fraude en excessieve beloningen het imago van de sector geen goed deden en waarop vanuit de sector is gereageerd met een aanscherping van het interne en externe toezicht, met extra aandacht voor integriteit en het terugdringen van de bedrijfslasten.

De parlementaire enquête Woningcorporaties leidde tot een eindrapport dat op 28 november 2014 werd gepubliceerd en vervolgens werd toegelicht. De parlementaire enquêtecommissie deed een achttiental aanbevelingen tot aanpassing van het stelsel. Aanbevelingen overigens die voor een gedeelte ook al vanuit de sector naar voren waren gebracht. De parlementaire enquêtecommissie geeft als eerste aanbeveling de cultuurverandering die nodig is binnen de sector en als tweede de afbakening van activiteiten van woningcorporaties. Verder behoren onder meer tot de aanbevelingen de versterking van de relatie met de gemeenten, de vergroting van de invloed van huurders en stakeholders en de keuze voor een sterke onafhankelijke financiële toezichthouder.

In december 2014 werd de nieuwe Woningwet goedgekeurd door de Tweede Kamer. De Eerste Kamer heeft deze in maart 2015 goedgekeurd. De nieuwe Woningwet, alsook de belangrijkste plannen uit de AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur, waarin details over de uitvoering van de wet zijn vastgelegd), hebben de volgende indeling:

- Werkdomein woningcorporaties;
- Scheiding of splitsing van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten;
- Passend toewijzen;
- Governance en intern toezicht;
- Verslaglegging en financiële transparantie;
- Extern toezicht en sanering;
- Rol gemeenten;
- Rol huurders;
- Woningmarktgebieden;
- Diversen (klachtenreglement, wooncoöperatie, overcompensatie en gemengde dienstverlening).

Het jaar 2015 zal naar verwachting duidelijkheid verschaffen over de uiteindelijke versie van de wet en de AMvB. In ieder geval blijft de RvC de vinger aan de pols houden en houdt hij vanuit zijn klankbord- en toezichtrol de doelstellingen van WOONopMAAT in het vizier. Daarbij moet een evenwicht worden gevonden tussen het financiële en investeringsbeleid en de toekomstige ontwikkelingen. De ontwikkelingen zijn in 2014 meer uitgekristalliseerd door de parlementaire enquête Woningcorporaties en door de voortschrijdende invulling van de nieuwe Woningwet. Veel nieuwe regels zullen in 2015 in werking treden.

#### **Taakveld RvC**

De basis van de werkzaamheden van de RvC is in het jaar 2014 niet veranderd. Wel is er extra werk verzet in het kader van het Strategisch Beleidsplan 2014-2019, de voorbereiding van de onder externe begeleiding te organiseren zelfevaluatie en de visitatie. De basis van de werkzaamheden van de RvC vormen het toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- De continuïteit van de corporatie;
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- De belangen van de omgeving (huurders, gemeenten, etcetera);
- Strategie en de risico's, verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- Treasurybeleid;
- Integriteit;
- Naleving van de Governancecode Woningcorporaties;
- Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden.

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC staan omschreven in artikel 11 tot en met 23 van de statuten van WOONopMAAT. Eén en ander is verder uitgewerkt in het 'Reglement Raad van Commissarissen WOONopMAAT' uit 2011.

In het Jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de Raad invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Het toezichtkader waarbinnen de RvC zijn taken uitoefent ligt op de navolgende gebieden:

- Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en overige wet- en regelgeving;
- De geformuleerde doelstellingen van de corporatie;
- Het Activiteitenplan;
- De begroting (inclusief de investeringsbegroting);
- De risicobeheersing intern en extern;
- Het kwaliteitsbeleid;
- De financiële verslaggeving en financiële continuïteit, waarbij een minimale solvabiliteit en weerstandsvermogen een vereiste is;
- De afspraken met externe belanghebbenden;
- Integriteit en fraude;
- Het strategisch beleid;
- Maatschappelijke prestaties;
- De verankering van de corporatie in de samenleving.

Dit toezichtkader is in 2014, samen met het eigen ontwikkelde toezichtkader, gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursbesluiten en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

### **Verandering in de samenstelling van de Raad in 2014?**

Er zijn geen veranderingen in de samenstelling van de RvC in dit verslagjaar te melden. In de bijlage bij dit verslag wordt verwezen naar de samenstelling van de Raad die uit vier personen bestaat, alsook naar de aandachtsgebieden binnen de Raad.

### **Verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad**

De formele verantwoordelijkheden van de Raad zijn vastgelegd in het BBSH, in de statuten van WOONopMAAT en in de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast heeft de RvC zelf een reglement. Bij zijn of haar aantreden verklaart ieder lid van de Raad zich geheel te kunnen verenigen met de in deze documenten gestelde eisen, voorwaarden en taken. De onderhavige eisen, voorwaarden en taken worden eveneens door de directeur-bestuurder onderschreven. In de nota 'Toezichtbeleid WOONopMAAT' uit 2008 is aangegeven op welke aspecten van de bedrijfsvoering de Raad zijn toezicht specifiek richt.

In deze nota zijn ook de formele zaken voor de relatie met de directeur-bestuurder en de RvC geregeld. In 2012 is het toezichtbeleid geëvalueerd. In afwachting van het inwerkingtreden van de nieuwe Woningwet, worden maatregelen tot wijziging en aanpassing van het reglement van de RvC genomen. De statuten, de Governancecode, het Reglement Raad van Commissarissen en het Toezichtbeleid kunt u op de website lezen: [www.woonopmaat.nl](http://www.woonopmaat.nl).

### **Hoe besluit de Raad?**

De RvC heeft twee hoofdtaken. Hij functioneert als werkgever voor de directeur-bestuurder en hij is verantwoordelijk voor het waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Hiermee sluit de Raad aan op het BBSH, het Strategisch Beleidsplan 2014-2019, het Activiteitenplan van WOONopMAAT en de specifieke kennis over de lokale situaties. De Raad heeft in zijn toezichtbeleid vastgelegd hoe deze taken concreet worden gemaakt.

Een week voor de vergadering worden de vergaderstukken toegezonden door de bestuurssecretaris aan de leden van de RvC. Zij vormen in deze week hun voorlopige mening over de betreffende onderwerpen en bepalen hun reacties. Vervolgens komen de leden, zo'n half uur voordat de vergadering aanvangt, bij elkaar om de te bespreken punten met elkaar door te nemen en ieders gedachten erover te kennen. De vergadering wordt genotuleerd door de bestuurssecretaris en wordt gehouden volgens een vast rooster en een vaste indeling van de agenda in de volgende punten:

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

De controller van WOONopMAAT rapporteert zijn bevindingen ten aanzien van de Toezichtrapportages en van de beoordeling van de organisatie, aan de RvC. De controller hanteert een controleplan dat door de RvC is goedgekeurd. De Raad laat zich ondersteunen door een externe accountant. De controle over 2013 is uitgevoerd door EY.

### **Activiteiten van de Raad**

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

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

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

## **Voortgang opvolging aanbevelingen van de Visitatiecommissie**

In het Jaarverslag 2010 is al melding gemaakt van de opvolging van de aanbevelingen van de Visitatiecommissie in 2009 door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Eén van de aanbevelingen bestond eruit dat de Raad zijn interne oriëntatie meer los zou kunnen laten en zich zou kunnen richten op meer maatschappelijke verbinding. De Raad vertaalt deze aanbeveling in de praktijk door het bijwonen van bijeenkomsten die door en voor de belanghouders worden georganiseerd. In 2014 is een aanvang gemaakt en is uitvoering gegeven aan een volgende visitatie. Het Visitatierapport wordt in het eerste kwartaal van 2015 verwacht. Over de aanbevelingen die in dit rapport zullen worden gedaan en vooral over de uitvoering daarvan, zal de RvC in het volgend Jaarverslag rapporteren.

## **Belanghouders**

De Raad ervaart het contact met de belanghouders als informatief en nuttig. Om daar vorm aan te geven heeft hij in 2014 diverse belanghoudersvergaderingen bijgewoond. Zo was de voltallige Raad aanwezig bij één van de vergaderingen van het Huurdersplatform en waren de BBSH-vertegenwoordigers in de Raad (mevrouw Aalsma en Boudrie) aanwezig bij de jaarvergadering van het Huurdersplatform. De voltallige Raad was aanwezig tijdens één van de reguliere vergaderingen van de OR. Daarnaast woonde mevrouw Boudrie nog een andere reguliere vergadering van de OR bij.

## **Voorzitter RvC**

In 2014 heeft de RvC zich niet ingespannen om een nieuwe voorzitter te werven. De feitelijke situatie zoals deze zich met betrekking tot de omvang en de samenstelling van de RvC uitkristalliseerde per 1 maart 2013 bleef gehandhaafd. De afspraak werd gemaakt, dat in maart 2015 de omvang en samenstelling van de RvC nog eens onder de loep wordt genomen.

In het kader van de in 2014 gestarte zelfevaluatie van de RvC, waarbij met name de bestaande profielschetsen van de leden van de Raad, als ook de nog gewenste profielen onderwerp van bespreking zijn, werd de afspraak om toch in maart 2015 via een extern bureau tot werving van een vijfde commissaris over te gaan, gemaakt.

## **Zelfevaluatie**

Zoals in het Jaarverslag 2013 reeds aangekondigd en zoals hierboven besproken, heeft de RvC er voor gekozen om een extern begeleider te vragen de zelfevaluatie 2014 te ondersteunen. Het rapport wordt in januari 2015 verwacht.

## **Governance**

De Governancecode is op 1 april 2015 herzien. De vernieuwde code legt meer nadruk op:

- Cultuur en gedrag. Bestuurders en toezichthouders horen een kritische, open geest te hebben. Om de kwaliteit van bestuur en toezicht te verbeteren is het nodig dat bestuurders gedrag en waarden continu bespreken. Dit is een noodzakelijke aanvulling op de nieuwe wetten en regels;
- Betrekken van huurders en gemeenten bij het beleid van de corporatie. Woningcorporaties moeten niet alleen prestatieafspraken maken met deze partijen, maar in de omgang met deze belanghebbenden een cultuuromslag maken;
- Geschiktheid. Bestuurders en commissarissen worden voor hun aantreden onderworpen aan een geschiktheidstoets en zijn verplicht aan Permanente Educatie te doen.

## **Bijeenkomsten**

De huidige vier leden van de RvC zijn altijd voltallig aanwezig geweest bij alle reguliere vergaderingen, bij informele, opiniërende vergaderingen en themabijeenkomsten en bij extra vergaderingen. Zo heeft de Raad, samen met de directeur-bestuurder en het managementteam een strategische sessie gedaan onder begeleiding van Tineke Booi van Orka Advies en een presentatie bijgewoond over de 'WSW-missie en risicostrategie' door

Inge Kruijff van het WSW. Daarnaast heeft de RvC over verschillende onderwerpen uit de volkshuisvesting met elkaar van gedachten gewisseld buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

De leden van de Raad hebben verder hun kennis en vaardigheden als toezichthouder in 2014 verrijkt met de volgende themabijeenkomsten c.q. opleidingen:

| RvC-leden               | Bijeenkomsten en opleidingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mevrouw Aalsma          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risicomanagement, VTW, april 2014</li> <li>• Strategieontwikkeling en volkshuisvesting, VTW, mei 2014</li> <li>• Presentatie 'WSW missie en risicostrategie', WSW, december 2014</li> </ul>                                                                                                      |
| Mevrouw Boudrie-Poll    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De RvC en de accountant, VTW, maart 2014</li> <li>• Risicomanagement, VTW, april 2014</li> <li>• Arbeidsvoorwaarden en pensioen bestuurder, VTW, september 2014</li> <li>• Novelle, Deloitte, oktober 2014</li> <li>• Presentatie 'WSW missie en risicostrategie', WSW, december 2014</li> </ul> |
| De heer Wehrmeijer      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toezicht op IT en innovatie, VTW, maart 2014</li> <li>• Presentatie 'WSW missie en risicostrategie', WSW, december 2014</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| Mevrouw Verweel-Stokman | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De rol van de commissaris, EY, januari 2014</li> <li>• De RvC en de accountant, VTW, maart 2014</li> <li>• Regionale netwerkbijeenkomst voor toezichthouders, Pré Wonen, oktober 2014</li> <li>• Presentatie 'WSW missie en risicostrategie', WSW, december 2014</li> </ul>                      |

De leden van de Raad hebben in 2014 de volgende vergaderingen gehad:

| Vergaderingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Aantal |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Reguliere RvC-vergaderingen</b><br>10 maart, 28 mei, 13 juni, 6 oktober, 10 november, 8 december                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6      |
| <b>Auditcommissie</b> (samengesteld uit RvC-leden)<br>28 mei, 29 oktober                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2      |
| <b>Remuneratiecommissie</b> (samengesteld uit RvC-leden)<br>19 maart, 31 juli, 24 september, 13 oktober, 5 november                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5      |
| <b>Extra overleggen</b><br>20 februari – strategisch beleidsplan sessie, 7 maart – extra overleg RvC, 24 april – overleg met Huurdersplatform, 28 mei – extra overleg RvC over strategisch beleidsplan en aansluitend extra overleg met directeur bestuurder, 25 augustus – extra overleg RvC, 24 september – extra overleg RvC en directeur bestuurder over strategisch beleidsplan, 10 december – Visitatiecommissie, 10 december – overleg met OR, 29 december – extra RvC in verband met het verkopen van appartementencomplex | 10     |

De meest belangrijke onderwerpen en voorstellen uit 2014 zijn:

- De herziening van de Governancecode. Vanuit de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) is het initiatief genomen om de inspraak te faciliteren;
- In 2014 is door de leden van de VTW besloten tot een meer verplichtend karakter in de jaarlijkse scholing van commissarissen. Over de jaren 2015 en 2016 dienen commissarissen tien uur Permanente Educatie (PE) te volgen via een geaccrediteerde instantie. De Raad juicht dit toe en stelt zich actief op;
- De Raad volgt nauwgezet de stand van zaken met betrekking tot de nieuwe Woningwet;
- De Wet Normering Topinkomens (WNT) en de WNT2, alsmede het overgangsrecht zijn regelmatig besproken in de Raad. Omdat de wijzigingen elkaar snel opvolgden is vinger aan de pols gehouden en zijn bestaande beloningsafspraken zoals vastgelegd in de arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder en de beloningsafspraken met de leden van de Raad aangehouden in 2014. Mogelijke aanpassingen in de beloningen als uitvloeisel van de WNT2 worden in 2015 opnieuw bekeken;

- De reglementen voor de auditcommissie en de remuneratiecommissie zijn bekeken en besproken en waar nodig up to date gemaakt;
- De Raad heeft graag meegewerkt aan een bijdrage voor het blad 'Thuis in de IJmond', waar zij de rubriek 'Binnenkijken bij...' mocht invullen. Een mooie manier om contact te maken met de doelgroep van de woningcorporatie voor wie de vraag 'wat doet een RvC nou eigenlijk en hoe doen ze dat?' werd beantwoord;
- De Raad is door de adjunct directeur Interne Bedrijfsvoering geïnformeerd over het Treasurybeleid (met onder meer de rentevervalkalender). Het aftoppen van de piek in de rentevervalkalender is ook besproken met de vertegenwoordiger van de WSW;
- Het WSW heeft in de Raad een presentatie gegeven over de WSW-missie en haar nieuwe 'strengere' risicostrategie en de gegevens die de corporatie daarvoor dient aan te leveren;
- Leden van Aedes zijn verplicht om zich één keer per vier jaar te laten visiteren. WOONopMAAT heeft in 2014 een visitatie laten uitvoeren om zich te verantwoorden over de beleidskeuzes en het maatschappelijk presteren. In dit kader is ook de RvC geïnterviewd door de Visitatiecommissie;
- Er is in 2014 veel aandacht besteed aan het Strategisch Beleidsplan 2014-2019. De directie en het managementteam hebben hiertoe met alle stakeholders gesproken. Met de RvC is een sessie belegd onder externe begeleiding. Het Strategisch Beleidsplan is met deze brede inbreng vastgesteld en afgeleid daarvan zijn de begroting en het Activiteitenplan 2015 in de Raad besproken en vastgesteld.

### **Is de Raad onafhankelijk genoeg?**

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

In 2014 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of het bestuur betrokken waren. Ook vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie, die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de RvC is opgenomen in de bijlage.

### **Heeft de Raad voldoende deskundigheid en is de samenstelling evenwichtig?**

De RvC bestaat sinds 1 maart 2013 uit vier leden. In de bijlage is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de RvC, waaronder de nevenfuncties, de samenstelling van de commissies en het rooster van aftreden. De Raad werkt met een profielschets, gerelateerd aan de omvang. In 2014 is besloten om in 2015 een extra commissaris te gaan werven.

De zelfevaluatie van de Raad heeft plaatsgevonden in december 2014/januari 2015 en zal daarom in het volgende Jaarverslag besproken worden. Wel heeft de Raad twee extra bijeenkomsten georganiseerd in 2014 ('benen op tafel' gesprekken) om zijn eigen functioneren onder de loep te nemen.

### **Hoe vervult de Raad zijn rol als werkgever?**

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2014 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

De RvC heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur het functioneren van het bestuur beoordeeld. De remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld, dat de doelstellingen in 2014 zijn gerealiseerd. Op grond van deze beoordeling heeft de remuneratiecommissie een beloningsvoorstel van de directeur-bestuurder gedaan aan de voltallige Raad. Deze voorstellen zijn in lijn met de afspraken in de arbeidsovereenkomst en conform het overgangsrecht van de WNT. De bevindingen en het advies van de remuneratiecommissie zijn door de RvC overgenomen.



Nadere informatie over de Bestuurdersbeloning 2014 is opgenomen in een aparte paragraaf. Naar aanleiding van de WNT2 en de Wet Aftoppen Pensioen (WAP) is gesproken met de directeur-bestuurder over het inkomen en is advies ingewonnen bij de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties. In 2015 zal dit advies zijn beslag krijgen.

De arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder, die per 1 maart 2012 werd verlengd, loopt tot 1 maart 2016. Sinds 2014 vindt steeds goed overleg plaats met de directeur-bestuurder over de consequenties van het eindigen van de arbeidsovereenkomst. Dit onderwerp zal in 2015 nog intensiever de aandacht van de RvC hebben.

### **Auditcommissie**

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

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

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2014 twee keer vergaderd, waarvan één keer over het Jaarverslag 2013 in aanwezigheid van de extern accountant. In een aparte vergadering met de extern accountant werd de evaluatie van het functioneren van de extern accountant over het boekjaar 2013 en het Auditplan 2014 op basis van wederzijdse bevindingen besproken, waarbij werd vastgesteld dat deze met elkaar overeenkwamen.

Naast de beoordeling en bespreking van de periodieke financiële verslagen heeft de auditcommissie in het verslagjaar aandacht besteed aan:

- Werking van de (interne) risicobeheersing en controlesystemen;
- Jaarverslag 2013 (waaronder de jaarrekening), Accountantsverslag 2013 en Managementletter 2014;
- Activiteitenplan 2015, waaronder de investerings- en liquiditeitsbegroting;
- Financiële continuïteit (meerjarenbegroting);
- Gewenst minimum weerstandsvermogen;
- Automatisering en beveiliging;
- Rentevervalkalender;
- De nieuwe eisen en de nieuwe aanpak inzake de financiële risico's van het WSW, resulterend in een nieuw borgingsplafond ten behoeve van externe leningen.

Tenslotte heeft de auditcommissie kennis genomen van de positieve oordelen van het CFV en het ministerie voor Wonen en Rijksdienst en deze met de directie besproken. De auditcommissie heeft haar bevindingen en adviezen omtrent bovengenoemde zaken gerapporteerd aan de RvC.

### **Remuneratiecommissie/selectiecommissie**

In het verslagjaar 2014 heeft de remuneratiecommissie functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder gevoerd op basis van de doelstellingen. In die gesprekken is naast de bespreking van de 'harde cijfers' ook uitvoerig stilgestaan bij de 'zachte kant' van de organisatie. Verder is gesproken over de wijze waarop de directeur-bestuurder en de Raad om zouden willen gaan met het feit dat de arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder in 2016 afloopt. De remuneratiecommissie is zeer tevreden over de aanwezigheid van wederzijdse openheid en transparantie, waardoor in 2014 weer een gewaardeerde dialoog is gevoerd.



### **Wet Normering Topinkomens**

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

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

### **Honorering directeur-bestuurder**

Voor de directeur-bestuurder is de inschaling in functiegroep F (FZD-punten 523-618) van toepassing. Dit komt overeen met de sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties 2011 (SBBW). Hierbij is sprake van een variabel inkomensbestanddeel van maximaal 10% over het vaste salaris.

In 2014 bedroeg het vaste jaarsalaris € 130.209 exclusief 8% vakantietoeslag van € 10.416. De variabele component bedroeg € 7.659. Dit is 6% over het vaste salaris van 2013 (€ 127.663). Deze 6% is uitgekeerd op grond van geleverde prestaties in het verslagjaar 2013.

De directeur-bestuurder beschikt over een bedrijfsauto conform de geldende autoregeling van WOONopMAAT. Hij neemt deel aan de bij de corporatie geldende Flexpensioenregeling 2006 van de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW). De corporatie levert een bijdrage in deze regeling ad € 32.867.

### **Nevenfuncties directeur-bestuurder**

In 2013 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 locaties in de gemeente Heemskerk. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt WOONopMAAT hierin;
- Bestuurder van de Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5. Deze stichting beheert het kantoorgebouw van WOONopMAAT.

Op 1 januari 2014 is de directeur-bestuurder een toezichthoudende functie gaan vervullen 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.

### **Honorering RvC**

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

- De voorzitter: € 11.160;
- De vicevoorzitter: € 9.300;
- Twee voor 5 december 2012 benoemde Raadsleden: € 9.500.

De Hay group, gevestigd te Zeist, heeft op 23 september 2010 het honoreringsadvies uitgebracht. Dit advies is integraal overgenomen door de Raad en is gezien het overgangsrecht nog van toepassing op twee leden die zijn aangesteld voor 5 december 2012. Voor de vicevoorzitter werd de vergoeding vastgesteld op basis van de nieuwe wet, rekening houdend met extra werkzaamheden als vicevoorzitter en voor de auditcommissie.

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

### **Oordeel**

De RvC spreekt een positief oordeel uit over het gevoerde beleid binnen de rechtspersoon en haar deelnemingen in het verslagjaar 2014. Dit oordeel leidt tot de hieronder opgenomen verklaring over de jaarrekening.

### **Tenslotte**

De RvC heeft wederom waardering voor het vele werk dat door de directeur-bestuurder en de gehele organisatie is verricht. De uitstekende zorg en aandacht die er wordt gegeven aan de (financiële) continuïteit van WOONopMAAT, alsook de zorgvuldige afwegingen die er plaatsvinden met betrekking tot huurverhoging, de goede en open contacten met de belanghouders, de voorbereiding en realisering van de bouwprojecten en de vele werkzaamheden verbonden aan de visitatie in 2014 wil de RvC met name noemen.

De RvC is zeer tevreden met de kwaliteit die bij al deze taken wordt geleverd en dankt de directeur-bestuurder en alle medewerkers van WOONopMAAT voor hun grote inzet in het vertrouwen dat ook over het jaar 2015 deze grote tevredenheid kan worden uitgesproken.

## **b. Verklaring Raad van Commissarissen**

In de vergadering van 8 juni 2015 heeft de Raad van Commissarissen van de Stichting WOONopMAAT kennis genomen van de Jaarrekening, zoals opgenomen in hoofdstuk 8, alsook van het Jaarverslag 2014 en deze goedgekeurd, nadat, conform het gestelde in de statuten van WOONopMAAT in artikel 10 lid 1 sub a, deze Jaarrekening en Jaarverslag van WOONopMAAT over 2014 door het bestuur was vastgesteld.

Heemskerk, 8 juni 2015

I.M.C. Verweel-Stokman,  
Voorzitter

F. Wehrmeijer,  
Vicevoorzitter

E.W.M. Aalsma,  
Commissaris

N. Boudrie-Poll,  
Commissaris

### c. Samenstelling Raad van Commissarissen, 31 december 2014

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Naam</b>                 | <b>Mr. I.M.C. Verweel-Stokman</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Leeftijd</b>             | 69                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Functie</b>              | Voorzitter, lid remuneratiecommissie                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Deskundigheidsgebied</b> | Juridische zaken en volkshuisvesting                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Beroep</b>               | Mediator                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Nevenfuncties</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lid van de Raad van Toezicht van de stichting Geriant te Heerhugowaard</li> <li>Lid van de Raad van Commissarissen van de Rabobank Alkmaar e.o.</li> <li>Lid van de Raad van Toezicht van de CSG Jan Arentsz te Alkmaar</li> </ul>              |
| <b>Naam</b>                 | <b>Mr. Ing. E.W.M. Aalsma</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Leeftijd</b>             | 53                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Functie</b>              | Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Deskundigheidsgebied</b> | Vastgoed en projectontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Beroep</b>               | Advocaat                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Nevenfuncties</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Commissarissen van Wormer Wonen</li> <li>Vicevoorzitter Raad van Commissarissen van Habeko Wonen</li> </ul>                                                                                                                        |
| <b>Naam</b>                 | <b>Drs. F.J. Wehrmeijer</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Leeftijd</b>             | 67                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Functie</b>              | Vicevoorzitter Raad van Commissarissen, voorzitter auditcommissie                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Deskundigheidsgebied</b> | Financiën en bedrijfsvoering                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Beroep</b>               | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Nevenfuncties</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Belangenvereniging Pensioengerechtigden De Nederlandsche Bank N.V.</li> <li>Lid van de Raad van Commissarissen van de Stichting Jutphaas Wonen te Nieuwegein</li> <li>Lid van de gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal</li> </ul> |
| <b>Naam</b>                 | <b>Drs. N.S. Boudrie-Poll</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Leeftijd</b>             | 48                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Functie</b>              | Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie en remuneratiecommissie                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Deskundigheidsgebied</b> | HRM, organisatie en bedrijfsvoering en integriteit                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Beroep</b>               | Coach, veranderkundige en vertrouwenspersoon integriteit en omgangsvormen                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Nevenfuncties</b>        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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

| <b>Naam Commissaris</b>                             | <b>Benoemd per</b> | <b>Herbenoeming</b> | <b>Aftredend per</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| Mevrouw mr. I.M.C. Verweel-Stokman (Ida) voorzitter | 1 januari 2009     | 1 januari 2013      | 31 december 2016     |
| Mevrouw drs. N. Boudrie-Poll (Nathalie)             | 1 juli 2012        |                     | 30 juni 2016*        |
| Mevrouw mr. ing. E.W.M Aalsma (Lisanne)             | 1 januari 2012     |                     | 31 december 2015*    |
| De heer drs. F.J. Wehrmeijer (Fred)                 | 1 januari 2010     | 1 januari 2014      | 31 december 2017     |

\*: herbenoembaar

### 3. Missie, opgave en strategie

#### Algemeen

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

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 van het Strategisch Beleidsplan 2014-2019 heeft WOONopMAAT rekening gehouden met de gevolgen van de nieuwe Woningwet.

#### Missie WOONopMAAT 2014-2019

*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.

Zeer actueel is de vraag welke burgers op WOONopMAAT moeten kunnen rekenen. In het concept van 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 gemeenten, huurdersorganisaties en ook bij WOONopMAAT. Daarnaast zijn ook andere overwegingen om de doelgroep wat ruimer te zien:

- Wij vinden dat een gevarieerd woningaanbod in woningtype en huurprijs in de wijk ook op de langere termijn bijdraagt aan de leefbaarheid;
- Een ruimere doelgroep verbetert de verdien capaciteit en dat is in 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;
- 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.

Bovenstaande overwegingen laten onverlet dat WOONopMAAT prioriteit geeft aan het huisvesten van *'mensen die om financiële, maatschappelijke of gezondheidsredenen minder makkelijk in de eigen huisvestingsbehoeften kunnen voorzien'*.

Om recht te kunnen doen aan de prioriteit voor de primaire doelgroep vinden we het wenselijk om een gelaagdheid aan te brengen in de verschillende doelgroepen en wat we voor ze willen betekenen:

1. Eerste en grootste zorg is gericht op de primaire doelgroep, huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (de huidige grens voor het corporatiedomein). Voor deze doelgroep moet voldoende betaalbare (tot € 600) en passende woonruimte bereikbaar en beschikbaar zijn die voldoet aan de basiskwaliteit die WOONopMAAT heeft vastgesteld. Indien noodzakelijk zal WOONopMAAT hiervoor huurprijzen van woonruimten aanpassen en/of specifiek reserveren voor deze doelgroep;
2. In de tweede laag moeten huishoudens met een middeninkomen (momenteel tussen € 34.911 en € 43.000) bij WOONopMAAT terecht kunnen, voor zover de wettelijke beperkingen dat mogelijk maken. Deze doelgroep is bij een nieuwe verhuring aangewezen op huurwoningen die niet specifiek gereserveerd worden voor de primaire doelgroep. Dat zijn woningen met een huurprijs hoger dan € 600 en goedkopere huurwoningen, alleen indien er aantoonbaar geen sprake is van schaarste en verdringing van de primaire doelgroep;
3. In de derde laag is iedereen met een hoger inkomen welkom, maar dan is het uitgangspunt dat op deze activiteiten, de vrije sector huur of koop, geen geld wordt toegelegd. Als het even kan wordt hieraan verdiend.

WOONopMAAT stemt haar beleidskeuzes af met haar belangrijkste stakeholders. Hierbij spelen vooral de huurdersorganisatie, de gemeenten, zorginstellingen en collega corporaties een belangrijke rol. Binnen de grenzen van de wet- en regelgeving proberen we daar zo goed mogelijk invulling aan te geven.

### **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.

WOONopMAAT wil haar doelstellingen realiseren door:

- Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen met een goede balans tussen de huurprijs en de kwaliteit;
- Bij te dragen aan lagere woonlasten, door het verbeteren van de energieprestaties van de woningen;
- Te zorgen voor een betaalbaar en passend aanbod voor bewoners met een zorgbehoefte;
- Te bevorderen dat de dienstverlening voor bewoners 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 geen kwantitatief woningtekort in de 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 bewoners 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. Zij is er in de eerste plaats voor haar klanten, bestaande en toekomstige. Daarom zoekt ze de bewoners 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 tegen lage kosten goed te presteren 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. Organisatie

### a. Jaarverslag Ondernemingsraad

#### Algemeen

De huidige samenstelling van de ondernemingsraad (OR) is als volgt:

| Naam            | Functie    | Lid sinds  | Herkiesbaar |
|-----------------|------------|------------|-------------|
| Anja van Linden | Voorzitter | 17-03-2011 | 01-05-2015  |
| John van Balen  | Secretaris | 01-05-2010 | 01-05-2018  |
| Pattry Blok     | Lid        | 01-05-2010 | 01-05-2018  |
| Ramon Derksen   | Lid        | 17-03-2011 | 01-05-2015  |
| Karin de Wit    | Lid        | 01-12-2012 | 01-05-2016  |

#### Overlegstructuur

Zoals elk jaar zijn er vergaderingen geweest met de directie en de personeelsfunctionaris. De heer Blekemolen (hoofd Personeelszaken) heeft tot en met 21 oktober 2014 de notulen gemaakt. Daarna heeft mevrouw Smit (personeelsconsulent) hem vervangen en zijn taken overgenomen. Voorafgaand aan ieder overleg met de directie kwam de OR bijeen om de aangeleverde stukken en documenten door te nemen en te bespreken. In 2014 heeft de OR de volgende vergaderingen gehad:

| Vergaderingen                                            | Aantal |
|----------------------------------------------------------|--------|
| <b>Reguliere OR-vergaderingen</b>                        |        |
| 18 maart, 17 juni, 21 oktober, 18 november en 9 december | 5      |
| <b>Extra overleg met RvC</b>                             |        |
| 10 december                                              | 1      |

De meest belangrijke onderwerpen uit 2014 zijn:

- **GEZONDopMAAT: sportdag**  
De jaarlijkse 'sportdag' heeft weer in juni plaatsgevonden. Naar aanleiding van de vele afzeggingen is er gediscussieerd of de sportdag misschien anders georganiseerd of op een ander tijdstip gehouden moet worden;
- **Stoelmassage**  
De OR heeft onderzocht of het mogelijk is om stoelmassage in te voeren. Wij hebben de mogelijkheden en de kosten in een memo verwoord en aan de directie overhandigd. De directie heeft ingestemd en gekozen om de massage maandelijks te laten uitvoeren. Als voorwaarde is wel gesteld dat er een minimaal aantal collega's aan mee moeten doen. De OR heeft dit gepolst middels een enquête onder het personeel. 30 Personeelsleden zeiden 'ja'. De directie heeft toegezegd dat WOONopMAAT om de maand de kosten van de stoelmassage betaalt en dat de massage onder werktijd mag plaatsvinden. In januari 2015 is met de stoelmassage gestart;
- **Reiskostenvergoeding**  
De directeur-bestuurder meldt in de vergadering van 17 juni dat in het managementteam een notitie is behandeld over de reiskostenvergoeding voor medewerkers die verder dan tien kilometer van het kantoor af wonen. Het managementteam heeft besloten om de bestaande vergoeding van € 0,19 per kilometer, naar een hoger niveau te trekken. Dit omdat de feitelijke autokosten hoger zijn. Daarbij is gekeken naar een niveau dat door het NIBUD is berekend voor een auto uit de compacte klasse. Dat tarief is € 0,33 per kilometer. Aan de OR-leden werd gevraagd of zij akkoord kunnen gaan met het voorstel om de vergoeding te verhogen naar € 0,33 per kilometer. De OR-leden hebben hier geen bezwaar tegen en gaan akkoord;



- **Zakelijke- en bedrijfsauto's**  
In de vergadering van 21 oktober 2014 krijgt de OR te horen dat WOONopMAAT de zakelijke auto's wil afschaffen. De OR geeft aan dat zij zeer verbaasd is dat zij hier geen adviesaanvraag over heeft ontvangen. Dat is volgens de OR wel nodig conform artikel 25 van de Wet op de Ondernemingsraden. De directie geeft aan dat dit besluit is genomen om de scheefheid in voorwaarden tussen medewerkers gelijk te trekken. Begin 2014 is in beeld gebracht wat WOONopMAAT aan bedrijfseigen regelingen heeft en met wie. Dit is heroverwogen en er is gekeken of het nog klopt met het oorspronkelijke doel en nog past in de huidige tijdsgeest. De OR vraagt zich af of het ook een financiële reden heeft. Hierop antwoordde de directie van niet. De OR vraagt of de mensen gecompenseerd worden. De directie geeft aan dat het alleen wordt gecompenseerd als het specifiek besproken en beschreven is bij de aanstelling van de werknemer. Volgens de directie geldt dit voor twee personen, de overige werknemers komen niet voor compensatie in aanmerking. De OR is van mening dat er wel een compensatie tegenover moet staan. Ook spreekt de OR haar zorg uit of hierdoor niet nog meer ongelijkheid wordt gecreëerd. De OR vraagt zich verder af wat wordt verstaan onder een zachte landing. De directie geeft aan dat dit betekent dat de gebruiksstermijn van een auto wordt vastgesteld op 150.000 km, tenzij de onderhoudskosten dit niet toelaten. Daarna moet de auto ingeleverd worden. De OR heeft aangegeven dat zij met elkaar de zaak zal bespreken om tot een informeel advies te komen voor de directie. Dit advies is op 21 oktober 2014 aan de directie overhandigd. De directie heeft op 24 oktober 2014 een memo gestuurd aan de OR. Hierop heeft de OR op 17 november 2014 een informeel advies gegeven aan de directie. Hierin staat dat de OR het niet eens is met het voorstel van de directie en dat de OR juridisch advies heeft gevraagd aan een deskundige. Deze deskundige is door de OR uitgenodigd om medewerkers tekst en uitleg te geven over deze zaak;
- **Internetvergoeding**  
Op de vergadering van 21 oktober 2014 deelt de directie haar besluit mee om de internetvergoeding per 1 januari 2016 te stoppen voor alle medewerkers. De OR heeft hierover geen vragen gesteld. Dit besluit is genomen zonder de OR hiervan in kennis te stellen;
- **Werkkostenregeling**  
In de vergadering van 17 juni 2014 gaf de heer Blekemolen aan dat de werkkostenregeling op 1 januari 2015 ingevoerd zal worden. Hij stelde voor om een projectgroep in te stellen die in beeld kan brengen welke maatregelen en keuzes noodzakelijk zijn om aan de administratieve verplichting te kunnen voldoen. De projectgroep bestond uit mevrouw Blok, mevrouw de Wit, mevrouw Smit en de heer Blekemolen. Deze groep heeft in december 2014 een memo aan de directie aangeboden met daarbij hun opmerkingen en aanbevelingen. Het advies van de werkgroep is dat er geen aanpassingen hoeven te komen.

### **Collectiviteitsvoordeel voor personeel**

De OR is er in geslaagd om een collectiviteitsvoordeel inzake cv-ketelonderhoud af te sluiten met Feenstra. Het onderhoudscontract kost circa € 74 incl. BTW. Het betreft een all-in contract; materialen, onderdelen en arbeidsloon zijn inbegrepen. Naast het onderhoudscontract voor de ketel, hebben wij ook met Feenstra onderhandeld dat werknemers met een onderhoudscontract tegen gunstige voorwaarden de ketel kunnen laten vervangen op het adres van het contract. Dit geldt ook voor mensen die nog geen onderhoudscontract hebben maar na vervangen wel starten met een contract.

### **Risico-inventarisatie en evaluatie**

De risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) en het daarbij behorende plan van aanpak is getoetst door een senior Arbo-adviseur. Op 10 november 2014 is er een rondgang geweest op het kantoor om na te gaan of daadwerkelijk alle risico's zijn geïnventariseerd en beschreven. Op 14 november 2014 ontving WOONopMAAT een schrijven waarin staat dat WOONopMAAT volledig heeft voldaan aan de eisen van de RI&E en het plan van

aanpak. Het nieuwe Beleidsplan Arbeidsomstandigheden is in december 2014 door het managementteam vastgesteld. In 2015 zal hier verder met de OR over worden gesproken.

### **Vaststelling verplichte vrije dag(en) in 2015**

In overleg (het personeel heeft een enquête ingevuld) is besloten om vrijdag 2 januari 2015 en vrijdag 15 mei 2015 als verplichte vrije dag aan te wijzen. WOONopMAAT zal dan gesloten zijn.

### **Scholing ondernemingsraad**

Mevrouw de Wit en de heer van Balen hebben op 25 september 2014 het congres 'Actuele wet- en regelgeving voor de OR' gevolgd.

### **Toelichting op het financieel beleid van de OR in 2014**

Ook dit jaar zijn de uitgaven bescheiden geweest en bleef de OR ruim binnen de begroting.

| Omschrijving               | Kosten         |
|----------------------------|----------------|
| Abonnementen op vakblad OR | € 399          |
| Cursus OR leden            | € 1.047        |
| Representatie kosten       | € 111          |
| <b>Totaal</b>              | <b>€ 1.557</b> |

Ook heeft de OR deskundige hulp ingeschakeld inzake het advies rond de zakelijke- en bedrijfsauto's. De kosten hiervan bedroegen € 1.602.

### **Begroting 2015 ondernemingsraad**

De begroting voor het jaar 2015 is op € 5.000 vastgesteld. Verder heeft de OR het recht om ondersteuning aan te vragen in bepaalde zaken. Dit recht wordt niet ingeperkt met een begroot bedrag.

### **Vooruitblik op 2015**

In 2015 zijn er verkiezingen voor de OR. Mevrouw van Linden en de heer Derksen zullen aftreden en stellen zich niet herkiesbaar voor een nieuwe periode. Verder zal in de OR de voortgang rond de Strategische Personeelsplanning behandeld worden.

### **Kritische noot**

Vaak wordt de OR tijdig geïnformeerd over de reguliere gang van zaken binnen de organisatie. De OR heeft echter het gevoel dat de samenwerking tussen de OR en de directie niet ten volle wordt benut. Voorbeelden zijn de besluitvorming rond de zakelijke- en bedrijfsauto's en de overname van de verhuurtaken van Brantjes. De OR hoopt dat dit in de toekomst voorkomen wordt.

Namens de ondernemingsraad,

Anja van Linden,  
Voorzitter

John van Balen,  
Secretaris

## **b. Jaarverslag Geschillenadviescommissie**

### **Algemeen**

In 2014 was de geschillencommissie volledig bezet. De commissie bestond in 2014 uit:

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

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

### **Klachten**

De geschillenadviescommissie heeft in 2014 voor één klacht uitspraak gedaan. In deze zaak ging het om de aanwezigheid van muizen en om de daarmee gepaard gaande stankoverlast in de woning, het gehuurde. De commissie heeft overwogen dat, op grond van de wettelijke bepalingen, de bestrijding van ongedierte de taak is van de huurder. In beginsel kan een verhuurder, in dit geval dus WOONopMAAT, dan ook niet worden verweten dat er sprake is van een muizenplaag. Dit zou anders zijn als moet worden aangenomen dat de bestrijding van de muizen aanmerkelijke kosten met zich meebrengt. Er is dan immers geen sprake meer van wat de wet noemt: kleine reparaties, die voor rekening van de huurder komen. De commissie is ervan uitgegaan dat dit niet het geval is omdat de klager de mogelijkheid heeft de gemeentelijke bestrijdingsdienst in te schakelen. Ook zou een verwijt aan de verweerder terecht zijn als moet worden aangenomen dat de muizenplaag een gevolg was van een gebrek aan de woning. De mogelijkheid daartoe wil de commissie niet uitsluiten, maar de klager heeft te weinig in werking gesteld om aannemelijk of waarschijnlijk te maken dat van een dergelijk gebrek sprake is. De klacht is om deze redenen door de commissie ongegrond verklaard.

In 2014 is bovendien een klacht, die al was ingediend in 2013, door bemiddeling van de geschillenadviescommissie tot een einde gekomen. De partijen hebben een regeling weten te treffen over de vergoeding van een door de klager geleden schade bij reparatie aan zijn woning en het aanbieden van een andere woning aan de klager.

De geschillenadviescommissie heeft in 2014 ook een klacht ontvangen die niet tot behandeling heeft geleid. De klacht ging erover dat een financiële afrekening tussen een huurder en WOONopMAAT, naar mening van de klager, te lang duurde. De commissie heeft deze klacht voordat tot behandeling ervan werd overgegaan, ter kennis gebracht van de desbetreffende medewerker van WOONopMAAT. Dit heeft ertoe geleid dat op korte termijn de gewenste afrekening heeft plaatsgevonden. De klacht werd daarop ingetrokken.

Namens de geschillenadviescommissie,

mr. A.J.T. Karskens,  
Voorzitter

## **c. Sociaal Jaarverslag**

### **Algemeen**

In het Strategisch Beleidsplan 2014-2019 is een hoofdstuk over de organisatie opgenomen. Besloten is om als uitvloeisel van het Strategisch Beleidsplan in 2015 een Strategische Personeelsplanning op te stellen. De Strategische Personeelsplanning zal inzicht geven in de toekomstige kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan personeel.

### **Zoeken we nieuwe collega's?**

In januari 2014 hebben wij, wegens gezondheidsredenen, afscheid moeten nemen van onze bestuurssecretaris. Eind 2013 is onze nieuwe bestuurssecretaris begonnen.

Besloten is om de verhuurtaken van KOOPenHUUR per 1 april 2014 weer bij WOONopMAAT onder te brengen. Dit levert drie extra fte's op voor de functie van medewerker verhuur. Hier staat tegenover dat de kosten van KOOPenHUUR worden bespaard. In het vierde kwartaal van 2013 is de vacature intern uitgezet. Eén van onze telefonistes/receptionistes is doorgestroomd naar deze functie. Zij is per 1 april 2014 gestart. Vervolgens hebben wij de vacature uitgezet bij KOOPenHUUR. Twee medewerkers van KOOPenHUUR zijn per 1 april 2014 bij WOONopMAAT begonnen.

Door de interne verschuiving is per 1 april 2014 een vacature van telefoniste/receptioniste ontstaan van 28 uur per week. Deze is eind maart 2014 vervuld.

Eind 2014 heeft een projectleider Technische Zaken een baan buiten WOONopMAAT aanvaard. De vacature is intern uitgezet en een van onze wijkopzichters heeft hier op gesolliciteerd. Op 1 april 2015 gaat hij beginnen waardoor er een vacature van wijkopzichter is ontstaan.

### **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. In november 2013 is een stagiair van de opleiding MBO middenkaderfunctionaris bouwkunde bij het ROC Horizon College, begonnen op de afdeling Vastgoed. Hij heeft tot eind januari 2014 stage gelopen. Tevens liep er in november 2013 een stagiaire vanuit het Nova College, MBO 2, stage op de afdeling Financieel Informatie en Middelenbeheer. Deze stage eindigde in maart 2014. Van augustus 2014 tot eind januari 2015 heeft een leerling van het ROC Horizon College die de opleiding MBO middenkaderfunctionaris bouwkunde volgt, stage op de afdeling Vastgoed gelopen.

### **Gedragen we ons?**

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

### **We worden steeds slimmer!**

Naast individuele cursussen (zoals schuldsanering, time management en verzekeringen) zijn er in 2014 ook groepsgewijze cursussen gevolgd. Alle EPA-opnemers en -adviseurs (Energie Prestatie Advies) hebben een bijspijkertraining gevolgd. Ook is een opfriscursus asbest gevolgd door de wijkopzichters, projectleiders en technisch service medewerkers.

### **Loopbaanontwikkelbudget?**

Met het loopbaanontwikkelbudget, een budget geregeld in de CAO, kan een medewerker een opleiding volgen die bijdraagt aan de loopbaan van de medewerker. Dit kan een opleiding zijn voor een andere of hogere functie, binnen of buiten de branche. De hoogte van het budget is afhankelijk van het jaar van indiensttreding. De afgelopen vijf jaren hebben dertien collega's (17%) gebruik gemaakt van dit budget. De opleiding varieert van HBO-opleidingen tot een cursus administratieve organisatie en interne controle. Een medewerker die in de loop van het kalenderjaar 55 jaar wordt, heeft de mogelijkheid om uit zijn loopbaanontwikkelbudget extra roostervrije uren te kopen. De afgelopen vijf jaar hebben 25 van de 31 (80%) medewerkers ouder dan 55 jaar hiervan gebruik gemaakt.

### **Functioneringsgesprekken!**

Aan het einde van het jaar worden de functioneringsgesprekken gehouden. Het in 2012 nieuw geïntroduceerde formulier voor de functioneringsgesprekken wordt door alle medewerkers gebruikt. De werkgroep is vorig jaar nog een keer bijeen gekomen om te kijken of het formulier nog aanpassingen behoeft. Daarnaast heeft de afdeling Personeelszaken een samenvatting gegeven over de diepgang en inhoud van de functioneringsgesprekken. Het algemene oordeel over de kwaliteit van de gesprekken op basis van de verslagen is goed te noemen. Net als vorig jaar mogen de vragen naar de intrinsieke motivatie en de persoonlijke ontwikkeling meer naar boven komen.

### **Medewerkertevredenheidsonderzoek**

In het Activiteitenplan stond voor 2014 een Medewerkertevredenheidsonderzoek (MTO) gepland. Het vorige MTO (2008) had als speerpunt 'betrokkenheid'. Betrokken medewerkers willen zich herkennen in de waarden en normen van de organisatie en bevorderen de werksfeer. De werkgroep MTO, waarin de afdeling Personeelszaken en twee medewerkers van de OR zitten, is in 2014 een aantal keer bijeen gekomen. De gedragscode en het vorige MTO zijn besproken. Daarnaast is er geluisterd naar geluiden uit de organisatie en is er gekeken naar de functioneringsgesprekken. De werkgroep heeft, in overleg met de directie, besloten om geen algemene MTO uit te voeren die tot voorspelbare uitkomsten zou leiden, maar het MTO specifiek te maken. De drie pijlers zijn samenwerking, teambeleving en bedrijfscultuur. Er zijn in augustus 2014 drie bedrijven uitgenodigd voor het doen van een offerte. Eén van de bedrijven is uitgekozen om dit onderzoek uit te voeren. Vanwege een intern onderzoek op de afdeling Vastgoed is besloten om het MTO in het eerste halfjaar van 2015 te houden.

### **Onderzoek afdeling Vastgoed**

In de zomer van 2014 zijn er diverse signalen bij personeelszaken en de directie binnen gekomen, waaruit blijkt dat er ontevredenheid bestaat onder medewerkers en leidinggevenden van de afdeling Vastgoed over het functioneren van de afdeling. Doel van het traject is om van de afdeling Vastgoed een hecht team te maken dat samen met plezier en betrokkenheid een positieve bijdrage levert aan de doelstellingen van WOONopMAAT. Op 30 september, 7 en 14 oktober 2014 zijn er individuele gesprekken geweest met alle medewerkers van de afdeling Vastgoed. Naar aanleiding daarvan is een analyse opgesteld. De directie heeft de analyse met alle betrokkenen besproken en heeft daaruit conclusies getrokken.

### **Met hoeveel zijn wij?**

WOONopMAAT startte 2014 met 76 medewerkers met een formatie van 63,55 fte. Het jaar werd afgesloten met 78 medewerkers met een formatie van 65,8 fte. Van de medewerkers zijn er 40 vrouwen en 38 mannen. Van de vrouwelijke medewerkers heeft 85% een parttime dienstverband, tegenover slechts 8% van de mannelijke medewerkers.

### **Zijn wij vaak ziek?**

Het ziekteverzuimcijfer is in 2014 gestegen van 3,76% naar 4,34%. De grootste oorzaak hiervan is de stijging van het langdurig verzuim van 2,31% naar 3%. Het kortdurend verzuim is echter gedaald van 1,45% naar 1,34%. Geen van de ziektegevallen was werk gerelateerd. Al onze zieken worden waar nodig bijgestaan door de bedrijfsarts van onze arbodienst. Om in control te blijven bepalen we zelf het moment van inschakeling van de bedrijfsarts en voeren we frequent overleg met hem/haar.

### **Even bij elkaar en bijpraten!**

Elk kwartaal houden wij een personeelsbijeenkomst voor en met onze medewerkers. In deze bijeenkomsten bespreken wij de actuele ontwikkelingen en onze projecten. Dit jaar is extra aandacht besteed aan de implementatie van AX Tobias. In juni had de personeelsbijeenkomst het thema SPORtopMAAT. In de duinen van Wijk aan Zee konden de medewerkers hun sportiviteit testen. De kerstbijeenkomst begon met een wandelroute door Beverwijk met verschillende opdrachten. Aansluitend was er een diner.

### **Kennen wij de wet als het over werken gaat?**

In november 2014 is er door een senior Arbo-adviseur van de Arbo Unie een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is een plan van aanpak opgesteld en is het Beleidsplan Arbeidsomstandigheden geactualiseerd.

### **Wie was er boos op ons?**

In 2014 is er geen incident van agressie gemeld. Er zijn wel enkele incidenten van norm overschrijdend gedrag geweest, maar met beperkte impact op de medewerkers. Geen van de voorvallen vereisten langdurige nazorg. Het eigen WOONopMAAT Agressieprotocol voldoet en blijven we volgen.

WOONopMAAT heeft haar agressiebeleid vastgelegd in een handboek 'Omgaan met agressie'. Hierin staan richtlijnen en instructies over preventie, het moment suprême, verwerking en nazorg. Tevens geeft dit handboek de grenzen aan van wat WOONopMAAT toelaatbaar vindt. Het is bedoeld als naslagwerk voor alle medewerkers van WOONopMAAT.

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'.

### **Zijn er gewonden gevallen?**

In 2014 is er geen incident gemeld.

### **Bedrijfshulpverlening staat altijd voor je klaar!**

De bedrijfshulpverlening heeft in 2014 geen incidenten gekend. Wel volgen onze bedrijfshulpverleners de jaarlijkse herhalings training. Deze is met goed gevolg afgelegd.

## **d. Interne activiteiten**

### **Algemeen**

In bijlage 8 van het Activiteitenplan 2014 beschreven wij welke interne activiteiten wij van belang vinden. Wij vertalen deze activiteiten in een bewakingsoverzicht, dat maandelijks door ons managementteam wordt besproken. Op 31 december 2014 zijn een aantal interne activiteiten gereed gemeld. Er zijn ook interne activiteiten die doorschuiven naar 2015. Dit zijn bijvoorbeeld het updaten van het controleplan, de Strategische Personeelsplanning en het opstellen van het communicatieplan als onderdeel van het Projectplan renovatie 444 eengezinswoningen en 192 appartementen. De visitatie heeft in 2014 plaatsgevonden, maar is nog niet officieel afgerond.

Voor de uitgebreide beschrijving van de activiteiten verwijzen wij u naar het Activiteitenplan 2014 op onze website, [www.WOONopMAAT.nl](http://www.WOONopMAAT.nl). De activiteiten die in 2014 gereed zijn gemeld, worden hieronder kort samengevat.

De gereed gemelde interne activiteiten van 2014:

- Opstellen van het Strategisch Beleidsplan 2014-2019;
- Uitvoeren van de audit contractbeheer;
- De kwaliteitsverbetering van de functioneringsgesprekken monitoren;
- Het arbobeleidsplan actualiseren;
- Keuze voor een nieuw informatiesysteem;
- Stakeholders vaststellen.

### **Strategisch Beleidsplan 2014-2019**

Het vorige beleidsplan komt uit februari 2009. Eens in de vier jaar wordt het herzien. Dat is in 2014 gebeurd. Samen met onze stakeholders is gekeken waar WOONopMAAT staat en waar wij naar toe willen werken. Het belangrijkste motto daarbij is: *'Laten we het vooral samen doen'*. In de kern verandert het strategisch beleid niet. Wel staan we voor een aantal behoorlijke opgaven. De belangrijkste daarvan zijn:

- Betaalbaarheid;
- Beschikbaarheid;
- Wonen en zorg;
- Onderhoud en investeringen in bestaand bezit, energieverbruik en milieu.

Om deze opgaven waar te maken, werken wij efficiënt en kostenbewust. Het Strategisch Beleidsplan 2014-2019 is in gedrukte vorm naar onze stakeholders verstuurd.

### **Audit contractbeheer**

Elk jaar wordt een beheergebied geaudit. In 2007 heeft een audit Contractbeheer plaatsgevonden. De uitkomsten toen hebben geleid tot het opstellen van de Besturingsfilosofie Contracten inclusief Leveranciersmanagement. In 2014 is de procedure opnieuw bekeken waarbij de aanbevelingen van de vorige audit en de Besturingsfilosofie zijn meegenomen. Sinds de audit in 2007 zijn er belangrijke stappen gemaakt in het contractbeheer. Het primaire systeem SG Tobias wordt beter benut, inclusief het gebruik van de standaarddocumenten. Wel worden er nog diverse Excel-registraties bijgehouden. Het leveranciersmanagement is opgepakt en uitgewerkt, al zijn sommige aanbevelingen uit de Besturingsfilosofie niet overgenomen. Ten slotte is er geen achterstand meer in het bijwerken van contracten.



### **Monitoring kwaliteitsverbetering van de functioneringsgesprekken**

Voorafgaand aan de ronde van de functioneringsgesprekken van 2014 is in 2013 aan de leidinggevendenden van WOONopMAAT een cursus aangeboden met als doel om de leidinggevendenden te trainen in het stellen van vragen met diepgang. Om de kwaliteitsverbetering van de functioneringsgesprekken te monitoren zijn de gespreksverslagen geanalyseerd. Daaruit bleek dat de kwaliteit van de gesprekken is verbeterd maar ook dat we nog niet overal op het gewenste niveau zitten. Opvallend zijn daarbij de cultuuraspecten. De gespreksverslagen tonen niet of er (on)voldoende waardering wordt uitgesproken door leidinggevendenden of dat zij medewerkers aanmoedigen tot persoonlijke groei. Uit de gesprekken lijkt naar voren te komen dat medewerkers elkaar niet aanspreken op ongewenst gedrag. Op grond hiervan wordt het medewerkerstevredenheidsonderzoek in 2015 gericht op de thema's teambeleving, samenwerking en bedrijfscultuur.

### **Actualisatie arbobeleidsplan**

Het arbobeleid van WOONopMAAT is getoetst door middel van een Arbo risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E). Het Beleidsplan Arbeidsomstandigheden is geactualiseerd. De RI&E is getoetst door een senior Arbo-adviseur van onze arbodienst, de Arbo Unie. Op basis van de RI&E en de aanbevelingen uit de toetsing is de notitie "Arbeidsomstandigheden bij WOONopMAAT, plan van aanpak" opgesteld, met daarin opgenomen de verbeterpunten.

### **Keuze voor een nieuw informatiesysteem**

In 2014 hebben we een keuze gemaakt voor een nieuw primair informatiesysteem, te weten Tobias AX van Aareon. In 2014 is een planning gemaakt met als geplande 'live' datum 26 mei 2015. De overgang naar een nieuw programma zal veel inzet vergen van onze organisatie. Daarna zal het nieuwe programma veel voordeel opleveren, zowel qua efficiënter werken als qua eenvoudiger informatie verkrijgen.

### **Stakeholders vaststellen**

In 2014 hebben we vastgesteld wie onze belanghouders zijn, hoe we met ze communiceren en wat we van ze verwachten. Zij hebben een rol gespeeld in het nieuwe Strategisch Beleidsplan 2014-2019 en de visitatie in 2014.



## e. Huurders

### Hoe heeft u inspraak op het woonbeleid van WOONopMAAT?

Via het Huurdersplatform kunnen huurders invloed uitoefenen op het woonbeleid. Het bestuur van het Huurdersplatform bestond op 1 januari 2014 uit negen personen. In de loop van 2014 is één algemeen lid afgetreden.

Eind 2014 was de samenstelling van het Huurdersplatform als volgt:

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

### Waarover ging het in het Huurdersplatform?

WOONopMAAT voerde in het jaar 2014 zes keer overleg met het Huurdersplatform. Twee van deze overleggen hadden een thematisch karakter, zijnde het optiemodel en de regionale woonruimteverdeling én het Strategisch Beleidsplan 2014-2019.

De belangrijkste onderwerpen tijdens de reguliere overleggen waren:

- Het huurbeleid en de huuraanpassing per 1 juli 2014;
- De Toezichtrapportages van WOONopMAAT over 2014;
- Het Jaarverslag 2013 en het Activiteitenplan 2015 van WOONopMAAT;
- Het Jaarverslag 2013 van het Huurdersplatform;
- Voortgang van de diverse lopende projecten bij WOONopMAAT;
- Samenwerking Huurdersplatform en WOONopMAAT;
- Begroting Huurdersplatform 2014.

Het Huurdersplatform heeft tijdens haar jaarvergadering op 24 april 2014 het thema "Veiligheid in en om de woning" op de agenda gezet.

### Wat voor woningen heeft WOONopMAAT voor u?

WOONopMAAT heeft in Beverwijk en Heemskerk 8.799 woningen (exclusief vier gemeenschappelijke ruimten). Hieronder staat de verdeling van het woningbezit naar type en gemeente.

| Woningtype                    | Beverwijk | Heemskerk | Totaal |
|-------------------------------|-----------|-----------|--------|
| Appartement met lift          | 648       | 1.256     | 1.904  |
| Appartement senioren met lift | 285       | 495       | 780    |
| Appartement zonder lift       | 916       | 887       | 1.803  |
| Begeleid wonen                | 30        | 18        | 48     |
| Beneden en boven woningen     | 98        | 28        | 126    |
| Eengezinswoning               | 932       | 2.613     | 3.545  |
| Maisonnettes                  | 90        | 149       | 239    |
| Zorgwoningen                  | 100       | 254       | 354    |
| Totaal                        | 3.099     | 5.700     | 8.799  |

### **U bent op zoek naar andere woonruimte?**

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

Aantal optiehouders en opties per 31 december 2014:

| Woningtype   | Aantal optiehouders | Aantal opties | Gem.aant. opties per optiehouder |
|--------------|---------------------|---------------|----------------------------------|
| Huurwoningen | 3.618               | 7.688         | 2,1                              |

In 2012 is het bedrag voor het nemen van een optie verhoogd van € 5 naar € 25. Bedoeling van deze maatregel is om de 'vervuiling' van de wachtlijsten te verminderen. Dankzij deze maatregel is het aantal optiehouders, ten opzichte van 31 december 2011, afgenomen met 27% en het aantal opties met 47%. Daardoor is de 'theoretische' wachttijd (als een nieuwe optiehouder achter aansluit in de wachtrij) verminderd.

Op de internetsite van WOONopMAAT vinden belangstellenden woningen die direct te koop zijn, met bijzonderheden en foto's van de woningen. Deze woningen staan ook op de website van Brantjes Makelaars.

### **U heeft haast!**

Woningzoekenden die door persoonlijke omstandigheden sneller woonruimte nodig hebben, kunnen deelnemen aan "Direct te Huur". Via Direct te Huur hebben wij 47 woningen verhuurd in 2014. Dit is 7% van het totaal aantal verhuringen (625 in 2014).

| Woningaanbod via Direct te Huur |          |          | Gemiddeld aantal reacties |          | Gemiddelde leeftijd |          |
|---------------------------------|----------|----------|---------------------------|----------|---------------------|----------|
| Totaal                          | Regulier | Senioren | Regulier                  | Senioren | Regulier            | Senioren |
| 47                              | 46       | 1        | 82                        | 18       | 33                  | 62       |

### **De verhuizingen in beeld**

In 2014 hebben wij 625 huurcontracten afgesloten (in 2013: 602).

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

De gemiddelde wachttijd (in maanden) voor huurders aan wie in 2014 een woning is toegewezen, is over het algemeen gestegen ten opzichte van de afgelopen twee jaren. De meest opvallende stijging (85 maanden) houdt verband met een tweetal toewijzingen voor een benedenwoning, waarbij dat plattegrondtype een lage mutatiegraad heeft en de betreffende optiehouders eerdere aanbiedingen hebben geweigerd. Daarnaast is een bovenwoning toegewezen aan een optiehouder met slechts een wachttijd van drie maanden. Het betreffende plattegrondtype kende in 2014 slechts een drietal optiehouders, die allen in 2014 een optie op dit type hebben genomen. De opvallende stijging bij de benedenwoningen en daling bij de bovenwoningen zijn uitzonderlijke situaties. Een reële wachttijd is circa twintig maanden.

#### Wachttijd in maanden

| Woningtype              | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------------------------|------|------|------|
| Appartement met lift    | 21   | 20   | 25   |
| Appartement zonder lift | 19   | 18   | 18   |
| Benedenwoning           | 18   | 21   | 85   |
| Bovenwoning             | 21   | 22   | 3    |
| Eengezinswoning         | 23   | 22   | 23   |
| Maisonnette             | 19   | 8    | 13   |
| Gemiddeld               | 20   | 19   | 28   |

#### Huurtoeslag

Per 1 december 2013 is de betaling van de huurtoeslag via de corporaties afgeschaft. Wij hebben per 31 december 2014 dus geen gegevens van het aantal huishoudens dat huurtoeslag ontvangt.

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

Via enquêtes doen wij onderzoek naar de klanttevredenheid van onze huurders bij het huren van een andere woning. Met een gemiddeld rapportcijfer van een 8,5 wordt dit onderdeel van de dienstverlening onverkort als goed beoordeeld.

#### 'Effe' bellen, het callcenter

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

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

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

#### En als er in het weekeinde iets defect raakt?

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

## **f. Kopers**

### **Algemeen**

WOONopMAAT beperkt zich niet alleen tot het aanbieden van huurwoningen. Wij beschouwen het ook als onze maatschappelijke taak om de toegankelijkheid van de koopwoningenmarkt te vergroten, vooral voor de starters op de koopmarkt uit de lagere en middeninkomensgroep. In 2013 is de verkoopconstructie tegen 75% van de vrije marktwaarde gestopt. Vanaf 2013 richten wij ons alleen nog op verkoop tegen marktwaarde. Wij zien dat het succes van de 75-procentregeling voor WOONopMAAT is uitgewerkt. Naast het financieringsrisico -teruggekochte woningen staan in 2014 gemiddeld ruim negen maanden leeg- en het exploitatierisico -per aankoop- of doorverkooptransactie wordt door WOONopMAAT zo'n € 5.000 verlies geleden- zien wij ook dat het aantal woningen van de 75-procentregeling voor WOONopMAAT momenteel aan zijn maximum is. Bijna 800 woningen zijn door WOONopMAAT met deze regeling verkocht.

In 2012 is actief gestart met het verkleinen van het aantal woningen dat wordt verkocht tegen 75% van de vrije marktwaarde. Eén van de maatregelen daarbij is de resterende 25% aan de eigenaars aan te bieden. Zo kunnen zij het volledige eigendom verwerven. Hiervan maakten acht eigenaars in 2014 gebruik. Eind 2013 zijn 764 woningen met de 75-procentregeling verkocht. Eind 2014 zitten wij op 713 woningen.

WOONopMAAT wil onderscheidend zijn in de markt van koopwoningen. Dit is vertaald in een verkoopprijs die iets onder de marktwaarde ligt, het 'woonklaar' opleveren van een woning, soms met een keuken- of wooncheque of een tijdelijke tegemoetkoming in de VvE-bijdrage. De inkomsten uit verkoop zijn nodig voor het financieren van niet-rendabele investeringen bij de bouw van nieuwe huurwoningen. Onze potentiële klanten kunnen op internet zien welke woningen wij in de verkoop hebben en/of krijgen. Bij interesse worden onze klanten geadviseerd om contact op te nemen met onze makelaar, Brantjes Makelaars.

### **De verkoopvijver**

In ons strategisch voorraadbeleid leggen wij vast welke woningen uit het bestaande woningbezit worden verkocht. Jaarlijks beoordelen wij of de verkoopstrategie nog voldoet. Per complex is bepaald waar woningen worden verkocht. Per eind 2014 hebben in totaal 2.290 woningen een verkooplabel.

In 2014 zijn 43 woningen uit de bestaande bouw verkocht. In het Activiteitenplan 2014 was in de begroting een aantal van 39 woningen opgenomen. De verkoopopbrengst van de 43 verkochte woningen bedraagt € 6,2 miljoen. Per 31 december 2014 zijn 23 koopwoningen direct voor onze klanten beschikbaar.

Vanaf eind jaren negentig worden er jaarlijks woningen verkocht. Tot en met 2014 zijn door WOONopMAAT in totaal 1.227 woningen verkocht. Dat is 58% van onze lange termijn doelstelling.

### **De 75-procentregeling in uitvoering**

Deze regeling heeft tot gevolg dat wij op enig moment het recht hebben woningen weer terug te kopen. Dit is contractueel vastgelegd in het koopcontract met de eigenaars door een kwalitatieve verplichting met kettingbeding. Wij kopen de woning terug tegen 75% van de op dat moment geldende marktwaarde. Twee onafhankelijke makelaars stellen deze waarde vast. Als deze makelaars geen overeenstemming bereiken en dus geen gezamenlijke waarde vaststellen, wordt een derde makelaar verzocht om een taxatie te doen. De waarde die de derde makelaar vaststelt is bindend. Het is ons beleid om teruggekochte woningen opnieuw te verkopen. Vanaf 2013 geldt dat alle woningen tegen marktwaarde worden verkocht.

Per 1 januari 2014 hadden wij 30 teruggekochte woningen in onze handelsvoorraad. In 2014 zijn in totaal 39 woningen door ons teruggekocht en hebben wij in totaal 49 woningen doorverkocht\*. Per 31 december 2014 staan nog twintig teruggekochte woningen in onze voorraad. De gemiddelde verkooptijd van de doorverkochte woningen is 281 dagen.

Tot en met 31 december 2014 hebben wij 644 bestaande en 69 nieuwe woningen tegen de 75-procentregeling verkocht. Uitgaande van een mutatiegraad van 8% bij de koopwoningen, blijkt een geschat aantal van 60 terugkopen per jaar realistisch.

Door de verkoop tegen 75% van de marktwaarde, in plaats van tegen 100%, is de destijds gerealiseerde verkoopopbrengst per woning gemiddeld circa € 39.000 lager. De totale financiële bijdrage die wij in de afgelopen jaren aan de betaalbaarheid van de sociale koopsector leverden is op basis van de transporten van de woningen te kwantificeren op ongeveer € 28 miljoen.

### **Verkoop nieuwbouwwoningen**

In 2014 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 2014 26 koopwoningen aan de woningvoorraad van de noordelijke IJmond toegevoegd.

### **Onderzoek tevredenheid kopers**

WOONopMAAT doet metingen omtrent de klanttevredenheid bij verkoop van woningen. Met een gemiddeld rapportcijfer van 8,4 wordt dit onderdeel van de dienstverlening als goed beoordeeld. Omdat woningen lastiger zijn te verkopen, kiezen wij ervoor om woningen "woonklaar" op te leveren. Als gevolg hiervan is de waardering voor de opgeleverde woningen gestegen van 7,0 in 2009 naar 7,8 in 2014.

\* Van deze 49 woningen zijn twee woningen wegens marktomstandigheden voorlopig in verhuur genomen.

## **g. Gemeenten**

### **Algemeen**

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

### **Prestatieafspraken**

In 2014 zijn de prestatieafspraken voor het eerst met de gemeente Beverwijk en Heemskerk gezamenlijk gemaakt. Hieronder staat de inspanning die WOONopMAAT in 2014 heeft geleverd om aan de prestatieafspraken met de gemeenten te voldoen.

### **De kwaliteit en duurzaamheid van het woningaanbod**

- Alle woningen worden voorzien van een energielabel;
  - Het energieplan van WOONopMAAT is in uitvoering;
  - Energiebesparende maatregelen voeren we uit bij (mutatie)onderhoud. Dit leidt tot verbetering van de energie-indexen en vaak ook tot labelverbetering. Eind 2014 heeft 68% van onze complexen een C-label of hoger;
  - Bij sloop en nieuwbouw scheiden we alle materialen;
  - Bij investeringen houden wij rekening met het onderhoud op lange termijn;
  - We maken gebruik van FSC-gecertificeerd hout.
- 
- In Beverwijk leverden we geen nieuwbouwwoningen op.
  - In Heemskerk leverden we op:
    - Haydnplein (Beethovenstraat): 44 appartementen met een parkeerplaats in een parkeerkelder;
    - Jan van Polanenstraat: 25 eengezinswoningen;
    - Pieter Breughelstraat/van Goyenstraat: zeventien eengezinswoningen;
    - Westerweelstraat/Jan van Kuikweg: veertien eengezinswoningen.

### **De verhuur en verkoop van de woning**

- Meer dan de afgesproken "1,5 betaalbare woning" is beschikbaar voor de doelgroep huishoudens;
- De huurverhoging is zo beperkt mogelijk gehouden. WOONopMAAT gaat uit van de huursombenadering. Alle huurders hebben een huurverhoging van 2,5% (inflatie) gekregen. De huishoudens die onder 70% van maximaal redelijk zitten, kregen daar nog 1,5% bovenop (=4% huurverhoging);
- Meer dan 90% van de woningen van WOONopMAAT is bereikbaar met huurtoeslag;
- Met de gemeenten heeft WOONopMAAT samengewerkt aan het tot stand komen van een nieuwe Huisvestingsverordening. Hierin wordt het beleid rond de woonruimteverdeling met bijbehorende passendheids- en toelatingseisen en de 5% vrije toewijzingsruimte vastgesteld;
- Op verzoek verstrekt WOONopMAAT beleidsinformatie, zoals verantwoordingstabellen uit het Optiemodel;
- Conform de taakstelling stelt WOONopMAAT voldoende woningen beschikbaar aan statushouders en conform het convenant met de gemeenten stelt WOONopMAAT voldoende kanswoningen beschikbaar;
- De invoering in 2013 van de statiegeldregeling in het optiemodel en de effecten daarvan op het aantal weigeringen bij woningtoewijzing zijn geëvalueerd;
- Er zijn in 2014 vier woningen meer verkocht dan begroot.

### **Het betrekken van de bewoner bij beleid en beheer**

Hier zijn geen extra prestatieafspraken over gemaakt. WOONopMAAT zet het gangbare beleid voort. De participatie is vorm gegeven door middel van Wijkinformatiebijeenkomsten, het bewonersblad, bewonerscommissies en het Huurdersplatform.

### **De financiële continuïteit**

- WOONopMAAT heeft een solide en transparant financieel beleid gevoerd;
- Het WSW heeft in december 2014 voor het eerst de gemeenten direct geïnformeerd over de leensom van WOONopMAAT, waarmee zij inzicht krijgen in de risico's in relatie tot hun achtervangovereenkomst.

### **Leefbaarheid**

- WOONopMAAT heeft € 310.000 geïnvesteerd in participatie en leefbaarheid in Beverwijk en Heemskerk;
- WOONopMAAT draagt bij aan de leefbaarheid door middel van wijkbeheer. Per wijk is een actief wijkteam werkzaam, bestaande uit een wijkopzichter, complexbeheerders en technisch servicemedewerkers, dat toezicht houdt, fysieke maatregelen neemt (bijvoorbeeld verlichting) en dergelijke;
- Verder is er de inzet van een team van burenbemiddelaars. Zij richten zich op de begeleiding van huurders met problematisch woongedrag (zowel de categorie die zorgbehoevend is als de categorie die het woongenot verstoord) om zo de sociale leefbaarheid te versterken;
- Structureel zet onze medewerker sociale woondiensten zich in om woonfraude op te sporen en af te doen;
- Er zijn in 2014 geen themagerichte wijkuitvoeringsplannen (Beverwijk) en Buurtactieprogramma's (Heemskerk) ontwikkeld.

### **Wonen en zorg**

- WOONopMAAT neemt deel aan de samenwerking Grijswijzer IJmond met de gemeenten Heemskerk, Uitgeest en Beverwijk, Pré Wonen, Kennemer Wonen en ViVa! Zorggroep. In dit samenwerkingsverband wordt het aanbod en de vraag naar geschikt wonen, verzorgd wonen, begeleid wonen, intramuraal wonen en woonzorgcentra op elkaar af gestemd. In 2014 is voortgeborduurd op het onderzoek uit 2013;
- Senioren en zorgbehoevenden zijn zoveel mogelijk passend toegewezen. Een deel van de 5% vrije toewijzingsruimte is besteed aan de doorstroming van senioren naar de apparterra's van het nieuwbouwproject De Vlinder. Zij lieten een eengezinswoning in de sociale huur achter;
- Alle nieuwbouwappartementen of -benedenwoningen worden gerealiseerd met ten minste drie sterren volgens het sterrenlabel van de Grijswijzer. Hiermee zijn de woningen rolstoeltoegankelijk, rollatoroorgankelijk en geschikt voor bijna alle zorgbehoevenden. In de nabijheid van zorgcentra wordt extra aandacht geschonken aan extra kwaliteit voor zorgbehoevenden.

## **h. Andere maatschappelijke organisaties**

### **Algemeen**

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

### **Bijdrage WOONopMAAT aan maatschappelijke organisaties**

Hieronder staat per organisatie aangegeven wat de bijdrage van WOONopMAAT in 2014 is geweest.

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



## **5. 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.

### **Visitatie; we laten ons graag de maat nemen!**

Volgens de Governancecode van woningcorporaties moet een woningcorporatie zich eens in de vier jaar laten visiteren. Hierbij wordt een gestructureerd oordeel gegeven over de maatschappelijke en bedrijfsmatige prestaties. WOONopMAAT vindt visitatie daar een goed instrument voor. Bij onze organisatie heeft visitatie in 2009 plaatsgevonden; in 2010 ontvingen we de verklaring. De visitatie is uitgevoerd met het oogmerk 'leren en verbeteren'. De verbeterpunten vanuit het Visitatierapport zijn ter hand genomen. De voortgang van de verbeterpunten is aan onze belanghebbenden, het Huurdersplatform, de Raad van Commissarissen (RvC) en de OR gerapporteerd aan de hand van de Toezichtrapportages. In het najaar van 2014 is een nieuwe visitatie uitgevoerd volgens de nieuwe Visitatiemethodiek voor woningcorporaties. In het eerste kwartaal van 2015 verschijnt het rapport met de uitkomsten en conclusies.

### **Oordeelsbrief; wat vindt het ministerie?**

Elk jaar ontvangt WOONopMAAT van de Rijksoverheid een Oordeelsbrief. In deze brief wordt een beoordeling afgegeven van de financiële positie van WOONopMAAT, de naleving van wetten en relevante regels en een aantal governance-aspecten binnen WOONopMAAT. De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft in zijn brief over het verslagjaar 2013 een oordeel gegeven over de mate waarin WOONopMAAT de wetten en andere relevante regels heeft nageleefd, met hierin speciaal aandacht op het gebied van grondposities, Wet Normering Topinkomens (WNT), activiteiten in het buitenland en toewijzingen. Het oordeel van het ministerie is, dat WOONopMAAT voldoet aan de regelgeving en dat geen functionarissen werkzaam zijn (geweest) die de maximale bezoldigingsnorm en/of maximale ontslagvergoeding in 2013 hebben overschreden.

Voor een oordeel over de financiële positie van WOONopMAAT verwijst het ministerie in haar Oordeelsbrief naar de Toezichtbrief 2014 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Het CFV heeft verklaard dat de beoordeling geen aanleiding geeft tot het doen van interventies. De volledige Oordeelsbrief verslagjaar 2013 staat op onze website.

### **Managementletter; wat vindt de accountant van ons?**

Onze accountant, EY, heeft een Managementletter uitgebracht over 2014. 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 2014 staan geen punten die een hoge prioriteit kennen. Zij geven alleen een aandachtspunt met een gemiddelde prioriteit voor de registratie van woningtoewijzingen. De voortgang van dit aandachtspunt wordt gevolgd in het managementteam.

### **En wat vinden wij van de accountant?**

In 2014 heeft de voorzitter van de auditcommissie van de RvC een evaluatiegesprek gevoerd met de accountant en geconcludeerd dat de in het vorige jaar besproken verbeterpunten grotendeels zijn gerealiseerd. Besproken aandachtspunten zijn het budgetvoorstel voor 2014, de eindafrekening over 2013 en de tijdige oplevering en bespreking van rapporten. De controleaanpak voor 2014 is niet gewijzigd.

### Praten met onze belanghouders!

De belanghouders van WOONopMAAT bestaan op de eerste plaats uit de huurders, de gemeentebesturen en het personeel. Op de tweede plaats komen de maatschappelijke organisaties op het gebied van zorg en welzijn waarmee WOONopMAAT samenwerkt in de realisatie van maatschappelijke opgaven. In onderstaand schema staan de belanghouders vermeld waarmee WOONopMAAT contact onderhoudt.

| Belanghouders                                                                        | Maatschappelijke verhouding en huidige samenwerking                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huurders                                                                             | Doelgroep, klant                                                                                                       |
| Woningzoekenden                                                                      | Doelgroep van de toekomst, klant                                                                                       |
| Huurdersplatform                                                                     | Belangenbehartiger, onderhandelaar namens de huurders, invloed op het beleid van WOONopMAAT, samenwerkingsovereenkomst |
| Gemeente Beverwijk<br>Gemeente Heemskerk                                             | Overheid – corporatie; we hebben een samenwerkingsovereenkomst voor de lange termijn en maken prestatieafspraken       |
| Medewerkers<br>Ondernemingsraad                                                      | Werkgever – werknemer                                                                                                  |
| CFV, WSW, EY                                                                         | Externe toezichthouders, tevens klankbord bij verbetering van de organisatie                                           |
| ViVa! Zorggroep, SIG,<br>Odion, Hartekampgroep<br>Stichting Reigershoeve,<br>Meander | Wij leveren de woonruimte, zij de zorg                                                                                 |

### Als we er niet uitkomen

WOONopMAAT heeft een geschillenadviescommissie ingesteld. De bevoegdheden en werkwijze van de commissie zijn vastgelegd in het Klachtenreglement. Het Klachtenreglement staat vermeld op onze website. Jaarlijks rapporteert de commissie over:

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

De geschillencommissie heeft in 2014 voor één klacht uitspraak gedaan; deze is ongegrond verklaard. Verder is een klacht uit 2013 door bemiddeling van de geschillenadviescommissie tot een einde gekomen. Tot slot is er een klacht binnengekomen die niet tot behandeling heeft geleid; de klacht is ingetrokken (zie hoofdstuk 4.b).

### Risico integraal managen?

We hebben in 2011 een kader neergezet voor het risicomanagement bij WOONopMAAT. Bestuurlijk is het format vastgesteld. In 2014 is aantal procesbeschrijvingen geactualiseerd en is voortgang geboekt in het opzetten van een In Control Statement (ICS) voor de primaire processen.

### Informatie piramide

We onderscheiden in onze informatiestromen de volgende niveaus:

- De WOONopMAAT-meter;
- De Managementrapportage;
- De Toezichtrapportage.

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

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

De Toezichtrapportage wordt elk kwartaal met de RvC, de OR en het Huurdersplatform besproken. Het toezichtbeleid van WOONopMAAT staat op onze website.

### **Iedereen heeft recht op controle**

In 2005 heeft het managementteam een intern Controleplan vastgesteld. Het plan is een hulpmiddel bij het vaststellen van de aanwezigheid van een adequate beveiliging van de in de organisatie aanwezige waarden. Het plan is gericht op het beheersen van de risico's die het realiseren van de doelstellingen van de stichting bedreigen. We onderscheiden de risico's in niveaus, op strategisch niveau en lagere niveaus.

Het Controleplan onderscheidt vier beheergebieden:

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

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

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

In 2014 zijn audits uitgevoerd op twee specifieke aandachtsgebieden binnen het beheergebied Voorraadbeheer: het legionellabeheer en contractbeheer. Verder is een audit uitgevoerd op de salarisadministratie als onderdeel van het beheergebied Financieel beheer. Vastgesteld is dat op de meeste punten de feitelijke werkwijze overeenkomt met de in de procedurebeschrijvingen gestelde werkwijze. Enige verbeterpunten spelen bij het contractbeheer, te weten de afstemming over de inhoud van af te sluiten contracten met alle belanghebbenden en de vastlegging in meerdere systemen.

### **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 programma technisch 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 2014 is het projectrisico van WOONopMAAT gekwantificeerd op € 2,1 miljoen, bestaande uit het:

- Verwervingsrisico (per 31 december 2014 € 0,1 miljoen)  
Als er sprake is van verwerving van grond, wordt onder deze noemer een verwervingsrisico opgenomen van 20% van de aanschafprijs;
- Ontwikkel- en aanbestedingsrisico (per 31 december 2014 € 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 2014 € 1 miljoen)  
Het risico op onvoorzien meerwerk, gekwantificeerd via een percentage van de bouwsom. Niet het risico dat de bouwer tijdens het werk failliet gaat. Dit wordt ondervangen door een bankgarantie on demand.

### 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 marktwaaarde. Voor de overige ruimten is het vaak lastig om de marktwaaarde te bepalen, vanwege het maatschappelijke karakter van de overige ruimten. Bij de overige ruimten toetsen we de investering op 'kostendekkend' op basis van de bedrijfswaaarde. Wij hanteren ook een maximaal stichtingskostenniveau van € 156.500 per woning. Alleen projecten met een minimale score van een 8 voor de locatieanalyse en het projectwaarderingsmodel voeren wij uit.

### Grondposities WOONopMAAT; grond kopen met een doel

Sinds 2002 heeft WOONopMAAT een grondpositie aan de Creutzberglaan in het plangebied het Binnenduin in Beverwijk. Het gebied is aangewezen voor woningbouw. De planprocedures in dit gebied verlopen moeizaam. De gemeente Beverwijk is in 2012 gestart met de ontwikkeling van één gebied. WOONopMAAT is afhankelijk van de ontwikkeling van de eerdere fasen. We kunnen niet autonoom besluiten tot het starten van de ontwikkeling van onze grondpositie. In 2014 heeft WOONopMAAT input geleverd voor het beeldkwaliteitsplan dat de gemeente voor de omgeving wil opstellen. WOONopMAAT streeft naar sociale woningbouw op die locatie. De gemeente heeft in de maand december echter aangegeven dat sociale woningbouw op die locatie niet gewenst is. Begin 2015 wordt over deze uitspraak bestuurlijk overleg gevoerd.

In 2014 hebben de volgende grondaankopen plaatsgevonden:

| Locatie                   | Van                | Datum            | Bedrag    |
|---------------------------|--------------------|------------------|-----------|
| Duitslandlaan/Beneluxlaan | Gemeente Heemskerk | 29 april 2014    | € 143.000 |
|                           | Gemeente Heemskerk | 25 juni 2014     | € 881.000 |
| Jan van Polanenstraat     | Gemeente Heemskerk | 26 februari 2014 | € 150.000 |
|                           | Gemeente Heemskerk | 15 december 2014 | € 183.000 |

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

### **WOONopMAAT en haar leveranciers; met wie doen we zaken?**

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

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

Onze belangrijkste partners staan bij Bureau Graydon voor ons continu in 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 omtrent de vennootschapsbelasting is complex en op allerlei gebieden voor meerdere uitleg vatbaar. WOONopMAAT zit in een spanningsveld om als partij conform wet- en regelgeving te handelen en om zo weinig mogelijk belasting te betalen. Om bij te blijven op wetgevingsgebied volgen wij opleidingen. Voor de speciale vennootschapsbelastingonderwerpen hebben we ons in 2014 laten adviseren door BDO belastingadviseurs. Onze aangifte voor de vennootschapsbelasting over 2013 is gecontroleerd door Baker Tilly Berk belastingadviseurs.

De tweede VastStellingsOvereenkomst (VSO II) is door WOONopMAAT in 2009 getekend. Woningcorporaties zijn vanaf 1 januari 2008 volledig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De Belastingdienst heeft de VSO II niet opgezegd, evenmin als WOONopMAAT. De overeenkomst geldt daardoor ook voor het jaar 2014.

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

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

Per saldo betekent het dat, vooralsnog, over de periode 2008 tot en met 2013 geen vennootschapsbelasting is betaald. Naar huidige inzichten geldt hetzelfde voor het verslagjaar 2014.

### **Verbindingen; waaraan nemen we deel?**

WOONopMAAT heeft per 31 december 2014 een viertal verbindingen. Deze verbindingen zijn opgenomen in bijlage A van dit Jaarverslag. WOONopMAAT heeft in 2014 geen woningen uit haar verbindingen uitgenomen. In 2014 zijn er geen verbindingen opgeheven. De verbindingen worden hieronder verder beschreven.

#### **1. Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk**

Deze stichting beheert het kantoorpand van WOONopMAAT. Nadat in 2013 de samenwerking met Woningstichting Rochdale is beëindigd, is tevens de eigendomsverhouding binnen deze stichting heroverwogen. Daar Rochdale geen belang meer heeft in Heemskerk is participatie in deze stichting overbodig. WOONopMAAT is daarmee de 100% eigenaar van deze stichting.

#### **2. Tweede tranche herstructurering Heemskerk**

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

De verbindingen zijn:

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

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

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

Het kapitaal van WOONopMAAT B.V. bedroeg per 31 december 2014 € 18.000. Het resultaat over 2014 is een winst van € 207.000. Door het positieve resultaat van 2014 is het eigen vermogen minder negatief dan eind 2013. Per 31 december 2014 is het eigen vermogen € 724.000 negatief. De verwachting is dat WOONopMAAT B.V. op termijn een sluitende exploitatie zal hebben.

De GEM Herstructurering Heemskerk B.V. heeft per 31 december 2014 een negatief vermogen van € 32.000. Het vermogen is lager dan het gestort kapitaal van € 18.000 door verliezen in de periode 2009 tot en met 2011. In 2014 is er een winst van € 3.000.

De C.V. Tweede Fase Heemskerk heeft per 31 december 2014 een negatief vermogen van € 801.000. WOONopMAAT B.V. heeft een aandeel in dit negatieve vermogen van de C.V. Tweede Fase Heemskerk van € 392.000. Het resultaat van de C.V. is over 2014 € 526.000 positief.

#### **3. ENERGIEopMAAT B.V.**

ENERGIEopMAAT B.V. beheert en onderhoudt bijna 4,5 jaar de Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie van het Multifunctioneel Centrum aan de Kerkweg. Na de ingebruikname van de twee nieuwe warmtepompen in 2013 zijn er geen bijzondere storingen geweest. De warmte/koude bron raakte uit balans in 2012 en is nog niet in balans. In 2015 zullen de nodige acties plaatsvinden.

Het kapitaal van ENERGIEopMAAT B.V. bedroeg per 31 december 2014 € 18.000. Het vermogen van ENERGIEopMAAT B.V. is eind 2014 gelijk aan negatief € 991.000. Het negatieve vermogen is ontstaan door verliezen over de afgelopen periode. In 2014 is een verlies geleden van € 764.000. Door de verwachte stijging van energiekosten op termijn wordt een sluitende exploitatie mogelijk.

### **De sponsor WOONopMAAT**

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

“WOONopMAAT wil maatschappelijk zichtbaar zijn, maar op gepaste wijze. Geen uitbundige reclame, maar wel betrokkenheid tonen door een naamvermelding.”

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

In 2014 sponsorden wij:

- De kinderboerderij van Heemskerk;
- Jeugdteams op gebied van voetbal;
- Dierendorp;
- Welschap inzake vervoerskosten voor mindervaliden;
- Tata Steel Marquetteloop;
- Wielerronde van Heemskerk;
- Sinterklaasviering in Heemskerk;
- ProKids IJmond;
- Oud Haerlem;
- Onderhoud automatische externe defibrillator (AED) Haydnplein (Beethovenstraat).

We gaven in 2014 ruim € 4.000 uit aan sponsorbijdragen. De uitgaven voor sponsoring zijn binnen de begroting van € 10.000 gebleven.



## 6. Beleid in uitvoering

### a. Biedt voor iedereen zoveel mogelijk keuze

#### Algemeen

In overleg met WOONopMAAT kan veel. WOONopMAAT biedt u de keus. Wilt u een huis kopen? Of denkt u eerder aan een huurhuis? Gaat uw voorkeur uit naar rustig en landelijk wonen of verlangt u naar een centraal gelegen woonplek in de stad? Wilt u verandering in uw woning aanbrengen? Dit beleid voeren we daadwerkelijk uit.

#### Meer wens, meer woning



Sinds 2010 breiden we voor de nieuwbouwwoningen het gedeponeerde merk "Wenswoningen" steeds verder uit. Naast de keuzes in de gevelindeling, kleur van de kozijnen, ramen en deuren, is ook de keus mogelijk voor de kwaliteit en het afwerkingsniveau van de keuken, het toilet en de badkamer. De eerste huurder heeft deze keuzemogelijkheden, soms met een kleine eigen bijdrage. Dit concept passen we komend jaar toe op het project De Vlinder. In 2014 pasten we het toe op de projecten Jan van Polanenstraat, Pieter Breughelstraat/van Goyenstraat en Westerweelstraat/Jan van Kuikweg. In het project de Wijkerbaan, fase 2 en het Haydnplein (Beethovenstraat) kregen de toekomstige bewoners de mogelijkheid een keuze te maken in het afwerkingsniveau van de keuken en de badkamer.



#### Toewijzingsbeleid in een ander perspectief

In de 2014 is 99% van de woningen met een huurprijs onder de € 699,48 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.000. In ruim 90% van de nieuwe verhuringen lag het inkomen onder de € 34.678. We voldoen hiermee aan de ministeriële regeling.

#### Passendheid en bijzondere doelgroepen

Er zijn bij WOONopMAAT passendheidscriteria voor de volgende twee woningtypen: aanleunwoningen en woningen voor senioren (55+). In 2014 hebben de volgende toewijzingen plaatsgevonden:

| Soort woning  | Gemiddelde leeftijd | Aantal verhuringen |
|---------------|---------------------|--------------------|
| Aanleunwoning | 78                  | 28                 |
| 55+ woning    | 67                  | 27                 |



### 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 2014 is het aantal verzoeken om statushouders te huisvesten fors toegenomen. Daar waar wij in de afgelopen drie jaren gemiddeld elf woningen hebben toegewezen aan deze doelgroep, is het aantal aanvragen in 2014 gestegen naar 28 (waarvan twintig in de tweede helft van 2014). Van deze 28 aanvragen hebben wij er ultimo 2014 in twaalf gevallen nog geen woning kunnen toewijzen. Dit betreffen huishoudens met een groot aantal kinderen of jongeren onder de 23 jaar, waarvoor minder snel passende woonruimte vrijkomt. De groei in het aantal te huisvesten statushouders betekent enerzijds dat de tijd die gemoeid is met het passend kunnen toewijzen aanzienlijk toeneemt, anderzijds zullen de wachttijden voor de optiehouders toenemen. Hieronder staat het aantal gehuisveste statushouders per gemeente aangegeven. Daartussen zitten ook huishoudens die hun aanvraag al in 2013 hadden ingediend.

| Gemeente  | Aantal gehuisveste statushouders |
|-----------|----------------------------------|
| Beverwijk | 6 personen (5 woningen)          |
| Heemskerk | 13 personen (6 woningen)         |

### Urgentie en bemiddeling

Een aantal woningzoekenden wordt door de corporaties in de IJmond met voorrang bemiddeld naar een andere woning. Voorrang wordt bepaald door de urgentiestatus, een medische indicatie of door herstructurering. In 2014 verhuurden wij een woning aan acht huishoudens met een urgentiestatus en medische indicatie en aan 31 huishoudens met een herstructureringsurgentie. Dit komt neer op 6% van het aantal nieuwe verhuringen (625).

### Op weg naar zelfstandigheid; de kanswoningen

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

Kanswoningen worden op drie manieren aangeboden:

- A. Woning met een reguliere huurovereenkomst, zonder begeleiding;
- B. Woning met een reguliere huurovereenkomst, met zorg- of woonbegeleiding;
- C. De woning wordt gehuurd door de zorginstelling. De instelling gaat een begeleidings-overeenkomst aan met de cliënt, voor een periode van maximaal twee jaar.

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

In het Noodteam van Heemskerk zijn in totaal in 2014 vijf aanvragen voor een kanswoning besproken. Er is twee keer een kanswoning A en drie keer een kanswoning B toegewezen. Via het Noodteam van Beverwijk heeft WOONopMAAT in 2014 voor vier kandidaten een kanswoning B beschikbaar gesteld.

De voor 2014 voorgenomen evaluatie van het concept kanswoningen, met name gericht op de kanswoningen C, heeft nog niet plaatsgevonden aangezien de impact van de scheiding van wonen en zorg voor de instellingen op dit punt nog onvoldoende duidelijk is.

#### **Huren bij WOONopMAAT is een cadeautje waard**

Huurders die de huur automatisch betalen of huurders die zich extra inzetten voor de buurt ontvangen van ons elk jaar een VVV-cadeaubon. 5.773 Huurders kwamen hier eind 2014 voor in aanmerking (69%). Uit reacties van onze huurders blijkt dat de bestedingsvrijheid van de VVV-cadeaubon door hen zeer gewaardeerd wordt.

## **b. Weet wat er speelt in de wijk**

### **Algemeen**

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

### **Kijken door de ogen van de bewoners; de Wijkinformatiebijeenkomsten**

Het doel van de Wijkinformatiebijeenkomsten (WIB) is om de bewonerscommissies te informeren over onze plannen op het gebied van (planmatig) onderhoud, leefbaarheid en wijkbeheer. De wijkscouw met commissieleden is bedoeld om de complexen te bekijken door de ogen van de bewoners. Belangrijk is dat de bewonerscommissies óns kunnen informeren over wat er speelt in hun complex. Bovendien wordt in de WIB de besteding van de wijkbudgetten bepaald (zie hierna). De volgende onderwerpen zijn tijdens de WIB's in het voorjaar van 2014 behandeld:

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

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

In de voorjaarsbijeenkomst in 2014 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 2014 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 2014 zijn onder andere de volgende ideeën gehonoreerd:

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

### **Onze ogen en oren in de wijk; bewonerscommissies en contactpersonen**

Op 31 december 2014 waren 135 personen actief in een Bewonerscommissie of als contactpersoon. Er waren 47 van de 147 complexen vertegenwoordigd. In 2014 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 overlegt met een Bewonerscommissie of contactpersoon over complexmatige onderwerpen. Afhankelijk van het onderwerp kan de wijkopzichter of projectleider hierbij aanwezig zijn.

### **U betaalt geen huur; achterstanden en ontruiming**

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

| Huurachterstand gemiddeld per maand in % van de jaarhuur | 2013 | 2014 |
|----------------------------------------------------------|------|------|
| WOONopMAAT                                               | 0,37 | 0,35 |

In 2014 hebben er elf ontruimingën plaatsgevonden. Alle op grond van huurschuld en bij één ontruiming speelde ook onderhuur.

| Ontruimingën | 2013 | 2014 |
|--------------|------|------|
| WOONopMAAT   | 16   | 11   |

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

De gemeente Heemskerk heeft zich in 2014 georiënteerd op een nieuwe invulling van het buurtgericht werken. In overleg met de buurtteams wordt gewerkt aan een visie 'Inzetten op burgerkracht'. In de loop van 2015 wordt een plan van aanpak ter uitvoering van de visie ontwikkeld en vastgesteld.

### **Wijkgericht Werken Beverwijk**

Gevoed door uitspraken in de Raadscarrousel Beverwijk en een bezuinigingsopgave is er binnen de gemeente gediscussieerd over het Wijkgericht Werken. Geconcludeerd is dat een beweging plaats moet vinden waarin de zelfredzaamheid van de burgers wordt vergroot. Dit wordt ook gevoed door de ontwikkelingen met de WMO. Na overleg met de partners (woningcorporaties, politie en Stichting Welzijn Beverwijk (SWB)) heeft de gemeente onder de noemer wijkgericht werken 2.0 een kanteling gemaakt naar probleemgericht in plaats van geografisch gericht, van wijkgroepen naar sociale media en van aanbodgericht naar vraaggericht. 2014 heeft daardoor in het teken gestaan van het verzelfstandigen van de wijkgroepen. De gebiedsmanagers hebben een pilot ingezet om te komen tot een zogenaamde "zwermaanpak". Een aanpak waarin alle partners een rol hebben. Dit krijgt in 2015 een vervolg.

### **Grenzen aan groene vingers**

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

In 2014 zijn er drie hennepkwekerijen (in woningen van WOONopMAAT) ontmanteld. De huurders hebben na sommatie de huur van de woning opgezegd.

### **U speelt zelf voor verhuurder, mag dat? Woonfraude**

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

In 2014 zijn 52 onderzoeken naar woonfraude afgerond:

- In 41 gevallen geen sprake van onderhuur;
- In zes gevallen was er wel sprake van onderhuur, hierbij is de huurovereenkomst beëindigd door de hoofdhuurder;
- Bij vijf gevallen kon weliswaar geen onderhuur worden vastgesteld, maar werd wel de huur opgezegd nadat wij verschillende malen (tevergeefs) aan de deur zijn geweest, dan wel contact hebben gehad met de bureu.

Ultimo 2014 waren er nog 50 zaken te onderzoeken of af te ronden.

## c. Is betaalbaar en vertrouwd

### Algemeen

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

Wij onderscheiden vijf reguliere onderhoudssoorten:

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

In de cijfers van het service-, kort- en lang cyclisch onderhoud is voor WOONopMAAT ook het aandeel in de VvE opgenomen.

Klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en woontechnische verbeteringen vallen onder het dagelijks onderhoud. Voor de uitvoering en de coördinatie van 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.

Voor de uitvoering van het mutatieonderhoud en de woontechnische verbeteringen 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 toestand.

### Uitgavenniveau Klachtenonderhoud

In 2014 gaven wij 94% van het beschikbare budget uit.

### Uitgavenniveau mutatieonderhoud en woontechnische investeringen

De uitputting van het budget mutatieonderhoud bedraagt 88% en van de woontechnische investeringen 96% van het budget. Dat is voor beide categorieën net onder het gemiddelde niveau van de afgelopen drie jaren.

### Uitgavenniveau serviceonderhoud

In 2014 gaven we 79% van de onderhoudsbegroting voor het serviceonderhoud uit.

### Uitgavenniveau kort cyclisch onderhoud

In 2014 gaven we 88% van de onderhoudsbegroting voor het kort cyclisch onderhoud uit.

### Uitgavenniveau lang cyclisch onderhoud

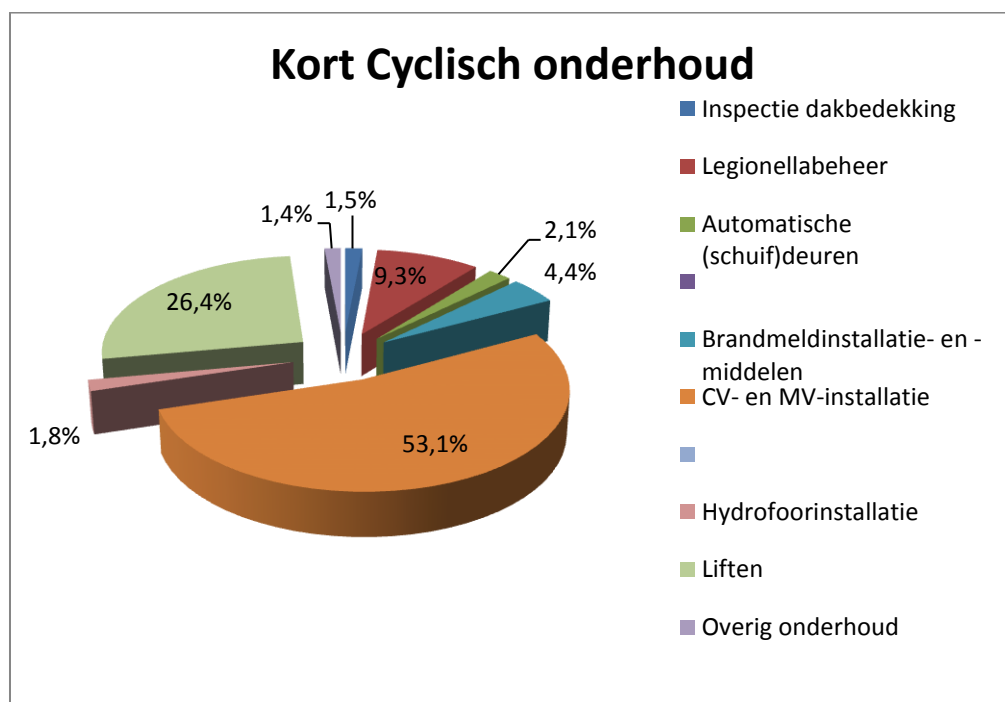
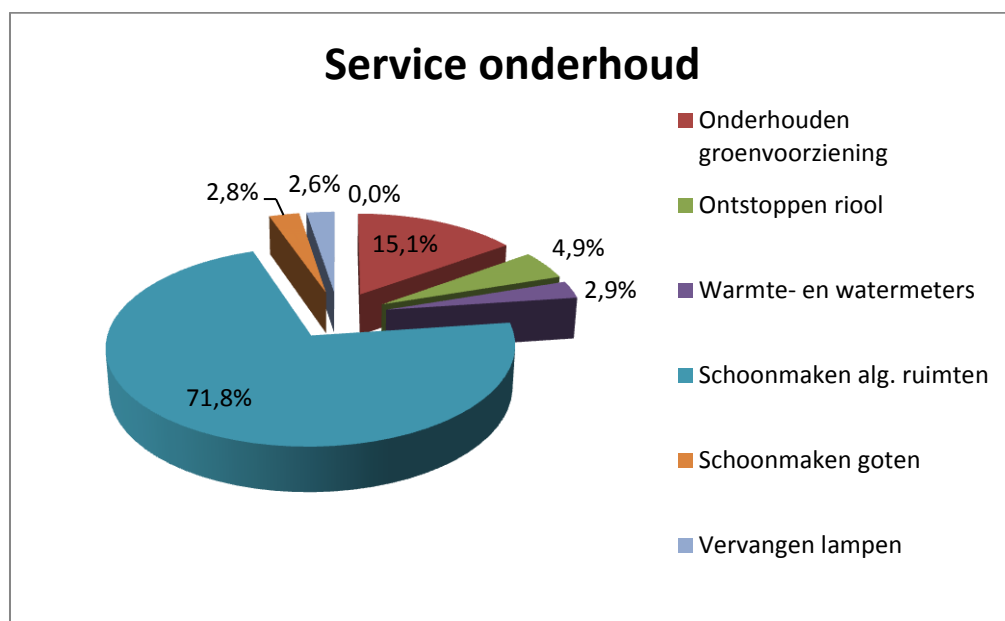
In 2014 gaven we 83% van de onderhoudsbegroting voor het lang cyclisch onderhoud uit.

### Uitvoering Klachtenonderhoud; Wat vindt u ervan?

Met enquêtes meten wij de tevredenheid over de afhandeling van de onderhoudsverzoeken die worden uitgevoerd door Huipen Dos B.V. Onze bewoners zijn zeer tevreden over de wijze waarop hun onderhoudsverzoek wordt afgehandeld, het rapportcijfer voor 2014 komt gemiddeld op een 8,6.

### Service- en kort cyclisch onderhoud

Serviceonderhoud is voor rekening van de huurders en wordt met hen verrekend op basis van werkelijke kosten. Kort cyclisch onderhoud wordt niet verrekend. Door aanbesteding is het contract met de meest gunstige prijs-kwaliteitverhouding verkregen. In de volgende grafieken kunt u de verhouding zien in de uitgaven tussen service- en kort cyclisch onderhoud bij WOONopMAAT en in de VvE's.



## Contractmanagement

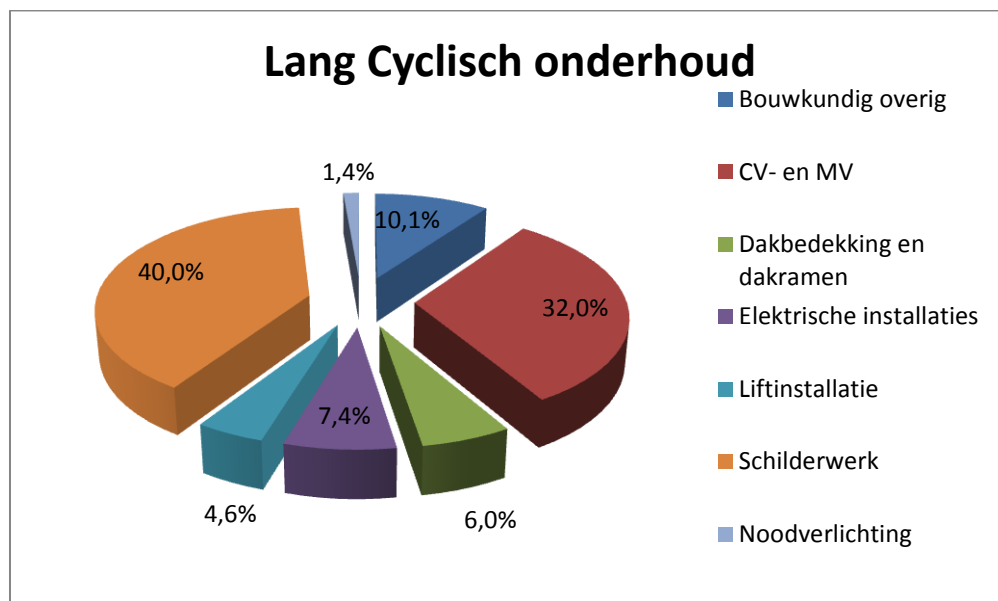
Ongeveer 80% van onze contractomzet komt voort uit prestatiecontracten. De prestaties monitoren we aan de hand van afgesproken Key Performance Indicators (KPI's). Hierdoor hebben we inzicht in hoe er wordt gewerkt ten aanzien van kwaliteit, voortgang, innovatie en dergelijke. In een 'dashboard' die voor 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 verbeterde de betrokkenheid van onze leveranciers en dit heeft een positieve weerslag op hun dienstverlening aan onze huurders.

## Vendorrating 2014

Jaarlijks voeren we een evaluatiegesprek met onze belangrijkste contractaannemers, de 'vendorratinggesprekken'. Vorig jaar voerden we veertien evaluatiegesprekken. We beoordeelden de contractaannemers op verschillende aspecten, onder andere op hun interne organisatie, administratieve proces, werkwijze en geleverde kwaliteit. De contractaannemer beoordeelde op zijn beurt ook onze samenwerking. Hiervan maakten we op basis van een vast format een 'vendorratingsverslag'. Wederzijds zijn er verbeterpunten geweest. De mogelijkheid om het evaluatieformulier via een digitale enquête te laten invullen is onderzocht en getest door zowel diverse aannemers als intern bij WOONopMAAT. In 2015 zal via "www.enquete.be" de vendorrating worden verzonden. Het handmatig sprokkelen van gegevens is dan niet meer nodig. Naast de prestatieomschrijving in de contracten werden er 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 2014 op 0%. Op vijf leveranciers na, ging iedereen hiermee akkoord.

## Lang cyclisch onderhoud

Het planmatig onderhoud 2014 is uitgevoerd inclusief een aanzienlijke hoeveelheid onvoorziene werkzaamheden. Een klus aan cv-ketels en enkele grote schilderwerken zijn in januari/februari 2015 afgerond. De cv-ketelklus werd ernstig vertraagd door de aanwezigheid van asbest. Alhoewel rekening was gehouden met de aanwezige asbest, was een verandering van de aanpak toch noodzakelijk. De onvoorziene werkzaamheden hadden vooral te maken met uitval van installaties en bouwkundig herstel waarbij uitstel niet mogelijk was. Daarnaast zijn de veertien kopgevels van de flats aan de Maas- en Lessestraat ingrijpend hersteld in verband met aanhoudende vochtproblemen. In onderstaande grafiek is te zien welk deel van de kosten aan welke planmatige onderhoudswerkzaamheden is uitgegeven.





### **Bijzondere onderhoudsprojecten**

In een aantal projecten combineren we verschillende onderhoudswerkzaamheden met investeringen. Hieronder worden ze beschreven.

#### **Tuinrenovatie Euratoplein**



De tuinen van het complex Euratoplein zijn in samenwerking met de gemeente Heemskerk opgeknapt. De gemeente verving de beschoeiing en wij knapten de tuin op. De bestrating voor de entrees is opnieuw ingericht zodat de leefbaarheid en veiligheid sterk verbeterd is. De werkzaamheden zijn begin 2015 afgerond.

#### **Individuele verketeling Maerelaan**

Een jaar voor de geplande vervanging in 2015, begaf in november 2014 één van de collectieve ketels in de Maerelaan het. De tweede ketel was door storingen ook minder betrouwbaar. Directe vervanging was noodzakelijk. In plaats van vervanging van de twee collectieve ketels is in samenspraak met de bewoners gekozen voor het plaatsen van individuele ketels en een nieuwe woninginstallatie. De werkzaamheden zijn snel voorbereid en in overleg met de bewoners zijn we direct na de feestdagen gestart met de werkzaamheden. De ketels zijn naar tevredenheid geplaatst. Groot voordeel van de individuele regeling is dat het warmteaanbod efficiënt ingeregeld is.



#### **Galerij, balkon en dak herstel Europaplein**



Door corrosieproblemen in de wapening van de betonnen galerijen en balkons was het nodig versterkingen aan te brengen. Na veel onderzoek is gekozen voor een oplossing in staal. In het najaar van 2014 is het project aanbesteed en zijn de voorbereidingen gestart. In deze aanbesteding zijn de geplande werkzaamheden voor 2016 en 2017, zoals het vervangen van het dak en het voegwerk, meegenomen. De bewonerscommissie is in de voorbereiding betrokken voor het maken van keuzes voor de nieuwe hekken en privacy schermen. Ook zijn ze geïnformeerd over de wijze waarop de herstelwerkzaamheden plaats vinden. Vanwege de grote overlast die bij deze herstelwerkzaamheden onvermijdbaar is, heeft de informatie naar en de zorg voor de bewoners veel aandacht gekregen. Het werk is over de feestdagen heen getild vanwege de overlast en begin 2015 gestart.



### **Groot onderhoud Händelstraat**

Na het vervangen van de daken was onderhoud aan de gevels en het opknappen van de binnenzijde van de woningen aan de Händelstraat gepland. We besloten dit deel van het project te integreren in het project 'groot onderhoud 444 eengezinswoningen voormalig Rochdale bezit' (zie hieronder).

### **Groot onderhoud 444 eengezinswoningen voormalig Rochdale bezit**

Deze 444 eengezinswoningen zijn de eerste van een grote serie woningen die een grondige renovatie krijgen. Zowel de binnen- als de buitenzijde wordt aangepakt en het geheel krijgt een nieuwe levensduur van 50 jaar. Energetische verbeteringen maken onderdeel uit van de renovatie. In september 2014 besloten we de renovaties in ketensamenwerking op te pakken. Eind 2014 volgde de aannemersselectie en die is inmiddels afgerond. In maart 2015 starten we de projecten samen met de ketenpartners.

### **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. De regelgeving omtrent asbest is strenger geworden. Dit betekent dat bij bepaalde onderhoudswerkzaamheden andere oplossingen met extra werkzaamheden nodig zijn die leiden tot kostenverhoging.

### **Legionella**

WOONopMAAT heeft een strak ingericht proces voor het beheren van waterleidingsystemen ter voorkoming van legionella. Voor de complexen met een collectieve waterleidinginstallatie en vooral de prioritaire (zorg)complexen hebben we legionellabeheerplannen. Desondanks ontkwamen we niet aan enkele besmettingen. Door directe maatregelen en het daarop volgend ontsmetten van de waterleidinginstallatie, zijn negatieve gevolgen voor de gezondheid van onze klanten voorkomen. Afgelopen jaar hebben we veel correctieve maatregelen aan de waterleidingsystemen uitgevoerd. Deze aanpassingen aan de waterleidingen verkleinen het risico op legionella en maken het beheer beter uitvoerbaar. Met de huurders van de prioritaire (zorg)complexen zijn de legionellabeheerafspraken doorgenomen en waar nodig herzien.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid betekent niet alleen het energieverbruik beperken, maar ook het zuinig omgaan met grondstoffen. Bij onderhoud kijken we of herstel mogelijk is voordat we onderdelen vervangen. Als vervanging toch nodig is, dan kijken we of de nieuwe materialen lang mee gaan en of zij herbruikbaar zijn in de toekomst. Ook in de nieuwbouw prefereren we duurzaam materiaal. Wij werken bij voorkeur met lokale aannemers. Hiermee beperken we de uitstoot van CO<sub>2</sub> door minder kilometers te maken.

### **Energiebesparende maatregelen**

We vernieuwden een deel van onze bestaande woningen. Hiermee dragen we bij aan de reductie van het energieverbruik en daarmee van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Ook door renovatie, groot-, planmatig-, dagelijks- en mutatieonderhoud verbeteren we de energieprestaties. We voeren echter geen energiebesparende maatregelen uit, in of aan complexen met:

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

In de twee onderstaande tabellen is weergegeven om welke complexen of straten het in 2014 ging.

*Energiebesparende maatregelen nieuwbouw*

| Nieuwbouw/<br>complex/straat          | Aantal<br>woningen | Label | Energie<br>Index | Opmerking          |
|---------------------------------------|--------------------|-------|------------------|--------------------|
| Haydnplein (Beethovenstraat)          | 44                 | A*    | -                | Opgeleverd in 2014 |
| Pieter Breughelstraat/van Goyenstraat | 17                 | A*    | -                | Opgeleverd in 2014 |
| Westerweelstraat/Jan van Kuikweg      | 14                 | A*    | -                | Opgeleverd in 2014 |
| Jan van Polanenstraat                 | 25                 | A*    | -                | Opgeleverd in 2014 |
| <b>Totaal</b>                         | <b>100</b>         |       |                  |                    |

\* nieuwbouw wordt gelijk gesteld aan het A-label

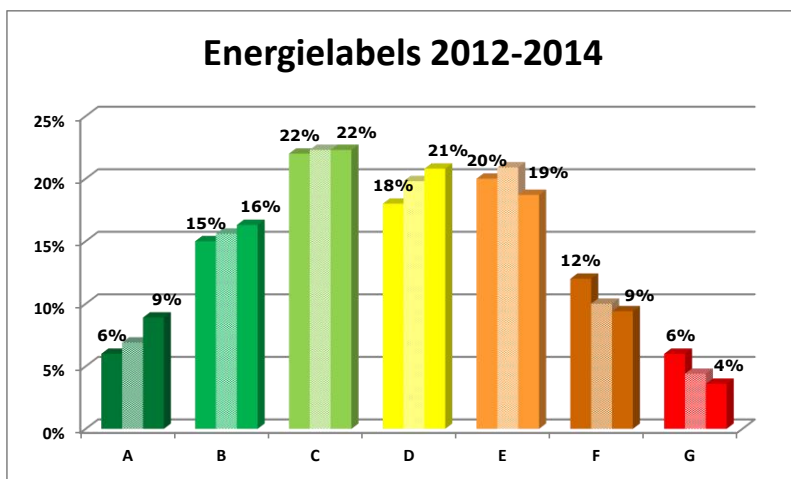
*Energiebesparende maatregelen bestaande bouw*

| Bestaande bouw /<br>complex/straat | Aantal<br>woningen | Oud<br>label | Energie<br>Index | Nieuw<br>label | Nieuw<br>Energie<br>Index | Maatregel          |
|------------------------------------|--------------------|--------------|------------------|----------------|---------------------------|--------------------|
| A. Verherenstraat                  | 32                 | B            | 1,30             | B              | 1,22                      | Pre-label afgemeld |
| Lombardijestraat                   | 60                 | D            | 1,84             | D              | 1,72                      | Dak vervangen      |
| Johan Brouwerstraat                | 39                 | C            | 1,48             | B              | 1,21                      | HR ketel           |
| Bergerslaan e.o.                   | 16                 | E            | 2,02             | D              | 1,90                      | HR ketel           |
| Dirk v.d. Leckstraat               | 4                  | G            | 3,35             | G              | 2,91                      | HR ketel           |
| Louis Couperusstraat               | 9                  | G            | 2,98             | F              | 2,77                      | HR ketel           |
| Ingen Houszstraat                  | 21                 | G            | 2,93             | F              | 2,71                      | HR ketel           |
| Europaplein                        | 11                 | D            | 1,74             | C              | 1,60                      | HR ketel           |
| Kerkstraat e.o.                    | 135                | C            | 1,53             | C              | 1,51                      | HR ketel           |
| Gouden Gunje                       | 35                 | E            | 2,13             | D              | 1,63                      | HR ketel           |
| Maerelaan                          | 48                 | D            | 1,72             | C              | 1,35                      | HR ketel           |
| Diverse complexen                  | 175                |              |                  |                |                           | Diversen           |
| <b>Totaal</b>                      | <b>585</b>         |              |                  |                |                           |                    |

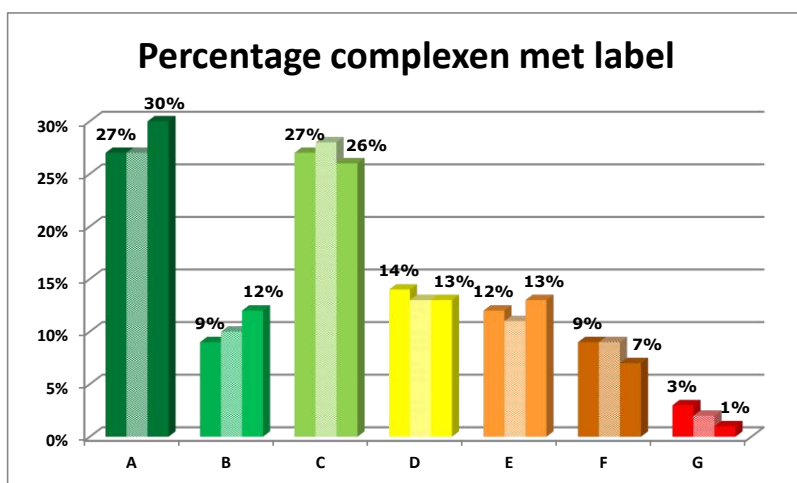
Bij circa 6,9% van ons totale bezit leidden de verschillende energiebesparende maatregelen tot verbetering van de energie-indexen en vaak tot labelverbetering. Bij 175 woningen werden energiebesparende maatregelen uitgevoerd bij dagelijks- en mutatieonderhoud (171 woningen in 2013).

### Energietabels

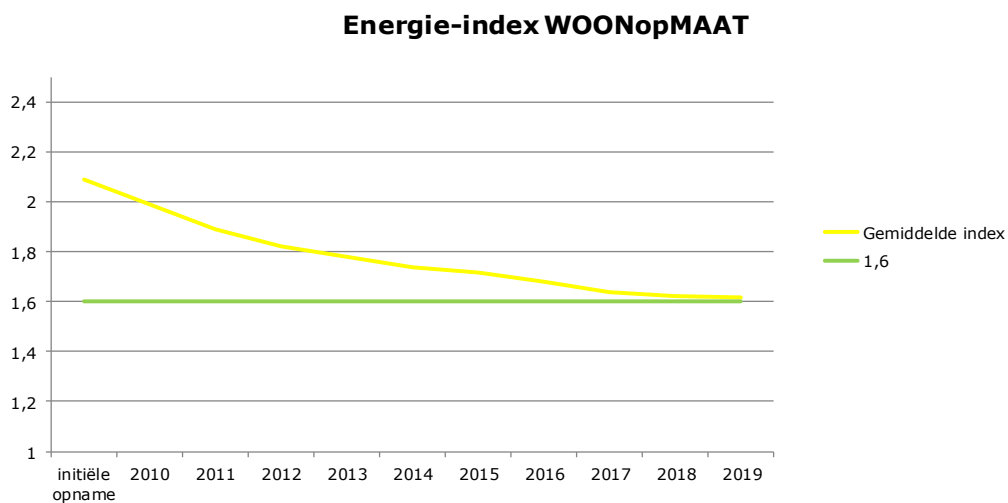
Eind 2014 hadden 7.216 woningen een afgemeld energielabel (bij het Agentschap). Dit komt overeen met 84,6% van het totale bezit (in 2013 84,4%). Dit aantal en percentage veranderde door de toename van het aantal (nieuwbouw) woningen en een complex waarvan de pre-labels zijn omgezet naar afgemelde labels. In het totaal hebben we 1.312 (15,4% van het totaal aantal woningen) nieuwbouwwoningen zonder afgemeld label. Ruim 700 hiervan hebben wel een pre-label. In onderstaande grafiek staan per energielabel de percentages van het totale bezit aangegeven. De staven geven van links naar rechts de jaren 2012, 2013 en 2014 aan. Ongeveer 47% (in 2013 was dit 45%) van onze woningen heeft een C-label of beter. Het aantal woningen met een G-label daalde licht ten opzichte van vorig jaar.



In 2014 heeft 68% van onze 153 complexen gemiddeld een C-label of beter (in 2013 was dit 65%). Nog maar 1% van onze complexen heeft gemiddeld een G-label, onder andere de Simon van Haerlemstraat (zie grafiek hieronder).



De gemiddelde energie-index van ons totale bestand was in 2014 1,74 en correspondeert met het D-label. In 2013 was dat 1,78. De doelstelling is gerelateerd aan de maximumwaarde van het C-label (1,6; zie de grafiek hieronder).



### **Beter isoleren van bestaande woningen**

Het energiegebruik beperken doen 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 EPA-label in onze systemen en verzorgen we de afmelding bij het Agentschap. De dakrenovatie inclusief isolatie aan de Lombardijestraat leverde een indexverbetering op van 0,12. Helaas geen labelverbetering.

### **Duurzame energiebronnen**

Het multifunctioneel centrum Kerkweg is het enige complex met een collectieve Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie. Vorig jaar onderzochten we verder de mogelijkheid het eigendom, beheer en onderhoud volledig te outsourcen, omdat onze organisatie niet goed geëquipeerd is een dergelijke installatie te beheren. De beoogde partij zag om diverse redenen af om invulling te geven aan deze vergaande vorm van outsourcing. Eind 2014 namen we een andere partij in de hand die het beheer en onderhoud voor ons uitvoert.

### **Inzet van hoogrendementsketels**

In 2014 vervingen we planmatig 310 oude cv-ketels en gevelkachels door nieuwe hoogrendementsketels. Bij dagelijks- en mutatieonderhoud vervingen we 388 diverse cv-ketels voor een hoogrendementsketel. Verder vervingen we de individuele en collectieve mechanische ventilatoren van 275 woningen voor een energiezuiniger type. De energie-indexen van deze woningen verbeterden door deze maatregelen. Bij gelijkblijvend gebruik leidt dit tot een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot.

### **Energieprestaties nieuwbouw (inclusief gesloopte woningen)**

We houden ons aan de wettelijke eisen voor nieuwbouw. De huidige vereiste Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is 0,6. Vanaf 1 januari 2015 geldt een EPC van 0,4. We realiseren echter nog een aantal nieuwe woningen met een EPC van 0,8 die toen de omgevingsvergunning werd ingediend, vereist was.

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

- Woningen Haydnplein (Beethovenstraat), Heemskerk;
- Woningen Wijkerbaan, fase 3.1, Beverwijk.

De volgende woningen realise(e)r(d)en we met een EPC van 0,6:

- Woningen Pieter Breughelstraat/van Goyenstraat, Heemskerk;
- Woningen Westerweelstraat/Jan Kuikweg, Heemskerk;
- Woningen Jan van Polanenstraat, Heemskerk;
- Woningen De Vlinder, Heemskerk;
- Woningen Beneluxlaan/Hoflanderweg, Beverwijk.

De volgende woningen worden gerealiseerd met een EPC van 0,4:

- Woningen Ladder 4/5, Beverwijk.

Het labelen van nieuwbouwwoningen tot eind 2014 is de eerste tien jaar niet vereist. De EPC-berekening wordt gelijk gesteld met het energielabel A.

## **d.   Zorgt voor prettig wonen in gevarieerde wijken**

### **Algemeen**

In dit Jaarverslag is al aangegeven dat WOONopMAAT werkt aan leefbare en gevarieerde wijken, voor jong en oud, voor alleenstaanden en gezinnen, voor mensen met een brede én smalle beurs. Met gemeenten en bewoners werken wij aan de ontwikkeling van het wonen in de noordelijke IJmond.

### **Woningaanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)**

In 2014 zijn 36 woningaanpassingen uitgevoerd. De uitvoering komt bijna altijd voor rekening van de gemeenten.

| Aantal WMO aanpassingen | 2013 | 2014 |
|-------------------------|------|------|
| Beverwijk               | 11   | 11   |
| Heemskerk               | 51   | 25   |

### **Als burens tot last worden; overlast**

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

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

- A. De zelfredzame bewoner  
Adviesgesprek, om de huurder op weg te helpen en zelf de overlast op te lossen.
- B. Het burenenconflict  
Bemiddelingsgesprek, waarbij beide partijen worden uitgenodigd om met elkaar in gesprek te gaan, op kantoor van WOONopMAAT. De medewerkers Burenbemiddeling leiden en sturen dit gesprek, maar de oplossingen dragen de bewoners zelf aan. In veel van dit type overlastgevallen is te zien dat een bemiddelingsgesprek ook op de langere termijn oplossingen biedt. Doordat niet alleen het onderwerp van overlast (bijvoorbeeld harde muziek) maar vooral de manier van communiceren met elkaar over de overlast wordt besproken, kunnen bewoners zelf verder. Zij weten dan hoe zij in de toekomst hun burens het beste kunnen aanspreken op overlast.
- C. De zorgbehoevende bewoner  
Het gaat hier om bewoners met problemen op het gebied van onder andere verslaving, psychiatrie, verstandelijke beperking of psychogeriatric. Deze bewoners worden regelmatig door ons bezocht om te voorkomen dat er problemen ontstaan of escaleren. Waar nodig wordt contact gezocht met hulpverlenende instellingen. Deze preventieve aanpak leidt tot minder overlast(zaken), huurachterstanden en huisuitzettingen. Verder draagt het positief bij aan het gevoel van veiligheid bij omwonenden en medewerkers.

D. De woongenotverstoorder

Bij deze vorm van overlast gaat het om een huurder 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 verzamelen in de vorm van (geluids)opnamen, overlastdagboeken en politieconstatering om een juridische procedure op te starten.

In 2014 zijn de volgende aantallen overlastzaken behandeld:

| Overlastzaken | 2014 | Successcore per profiel |
|---------------|------|-------------------------|
| A-profiel     | 37   | 85%                     |
| B-profiel     | 39   | 83%                     |
| C-profiel     | 35   | 86%                     |
| D-profiel     | 36   | 91%                     |
| Totaal        | 147  | 86%                     |

Bij het bepalen van de successcore is de tevredenheid van de klager maatgevend: de klager is tevreden met de geboden oplossing dan wel met de door ons verrichtte inspanning.

### **Verhuizing vanwege sloop; persoonlijke begeleiding**

Als bewoners moeten verhuizen omdat hun woning wordt gesloopt, wordt er persoonlijke begeleiding gegeven door onze bewonersbegeleidster. Vanaf december 2013 vinden de huisbezoeken en uitplaatsingen plaats van de 96 huishoudens in de Simon van Haerlemstraat. Voordat de huisbezoeken plaatsvonden waren al negentien huishoudens verhuisd. Zij hebben zelf andere huisvesting gevonden. Bij de 77 huishoudens van de Simon van Haerlemstraat die er nog woonden, heeft er in 2014 een huisbezoek plaatsgevonden om de woonwensen, het sociaal plan en de mogelijkheden te bespreken. Eind 2014 hebben van deze 77 huishoudens in totaal 51 vervangende woonruimte aangeboden gekregen of zij hebben zelf andere woonruimte gevonden. Een overzicht van de 51 vertrokken bewoners in 2014:

- Twaalf huishoudens zijn verhuisd naar een eengezinswoning;
- Vijftien huishoudens zijn verhuisd naar een appartement;
- Vijf huishoudens zijn verhuisd naar een andere gemeente en/of hebben een woning gekocht of zijn gaan samenwonen;
- Acht huishoudens zijn met voorrang verhuisd naar een nieuwbouw eengezinswoning aan de Pieter Breughelstraat/van Goyenstraat of de Westerweelstraat/Jan van Kuikweg;
- Elf huishoudens zijn met voorrang verhuisd naar een nieuwbouw eengezinswoning in de Jan van Polanenstraat.

De overige 26 oorspronkelijke bewoners die nog in het complex wonen, worden in 2015 geherhuisvest. Alle woningen worden na vertrek van de bewoner in beheer gegeven aan Interveste. Zij verhuren namens WOONopMAAT de woning met een tijdelijk contract op basis van de Leegstandswet.

### **Nieuwbouw en herstructurering (de bouwopgave)**

Nieuwbouw en herstructurering dragen bij aan onze doelstellingen keuzevrijheid, gevarieerde wijken en het vernieuwen van ons bezit. Het jaar 2014 was heel productief, waarbij een aantal projecten gereed kwamen. Alle woningen die wij realiseerden, voldoen aan de basiskwaliteit die staat beschreven in ons standaard Programma van Eisen (PvE).

### **Tweede tranche herstructurering Heemskerk**

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

De ontwikkelingen op de huur- en koopmarkt zijn ons allen wel bekend. De economisch slechtere tijd dwong in 2013 tot herbezinning van de opgave. Daar waar mogelijk realiseren we op de nog te ontwikkelen en te realiseren locaties grondgebonden woningen in plaats van appartementen. Met deze wijziging komen we beter tegemoet aan de marktvraag. Bij de Debora Bakelaan wordt hoogwaardig gerenoveerd in plaats van nieuwbouw gepleegd.

### **Wat leverden wij in 2014 op?**

In het totaal voegden we 100 nieuwe woningen aan ons bezit toe. Een prestatie van formaat in deze economisch barre tijd.

In Beverwijk leverden wij in 2014 geen nieuwbouwproject op.

In Heemskerk leverden wij in 2014 de volgende nieuwbouwprojecten op:

- Haydnplein (Beethovenstraat): 44 huurappartementen met evenveel parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 3.600 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsonroerendgoed;
- Slotheerenbuurt, fase 1a, Jan van Polanenstraat: 25 eengezinshuurwoningen;
- Pieter Breughelstraat/van Goyenstraat: zeventien eengezinswoningen huur;
- Westerweelstraat/Jan van Kuikweg: veertien eengezinswoningen huur.

### **Van welke projecten startte in 2014 de bouw?**

In 2014 hebben wij geen projecten gestart in Beverwijk.

In Heemskerk startten wij in 2014 met de bouw van de projecten:

- Slotheerenbuurt, fase 1a, Jan van Polanenstraat, 22 huurappartementen en veertien grondgebonden koopwoningen;
- Carel van Manderstraat: tien geschakelde patio koopwoningen.

### **Welke projecten waren in 2014 nog in aanbouw?**

In Beverwijk startte in 2013 en is nog in aanbouw:

- Wijkerbaan, fase 3.1: 69 huurappartementen, een parkeerkelder en een Gezondheidscentrum van in totaal circa 1.000 m<sup>2</sup> BVO (de bouw startte in 2013).

In Heemskerk was het volgende project in aanbouw:

- Slotheerenbuurt, fase 1a, Jan van Polanenstraat, 22 huurappartementen en veertien grondgebonden koopwoningen;
- Carel van Manderstraat: tien geschakelde patio koopwoningen



### Welke projecten waren in 2014 in ontwikkeling?

In Beverwijk waren de volgende projecten in ontwikkeling:

- De Wijkerbaan, fase 3.2: 107 koopappartementen, circa 280 m<sup>2</sup> maatschappelijk vastgoed en een deel van de parkeergarage;
- Laan der Nederlanden (Merwedestraat): twaalf grondgebonden koopwoningen;
- Beneluxlaan/Hoflanderweg: zes grondgebonden huurwoningen (fase 1) en dertien grondgebonden koopwoningen (fase 2);
- Creutzberglaan en Bankenlaan: nog geen invulling;
- Overige nog in te vullen convenantlocaties in Beverwijk;
- Locatie Woonwagenstandplaatsen Ladder 4/5: negen grondgebonden huurwoningen met een toevoeging van een aantal extra woonwagenstandplaatsen en het voormalig SSPB terrein; totaal 51 grondgebonden huurwoningen.

In Heemskerk waren de volgende projecten in ontwikkeling:

- Slotheerenbuurt, fase 1b, Simon van Haerlemstraat: 32 appartementen verdeeld over twee gebouwen, drie vrije kavels, tien twee-onder-een-kapwoningen en 29 rijwoningen, vooralsnog allen in de koopsector;
- Slotheerenbuurt, fase 2, Debora Bakelaan: renovatie van vier flatgebouwen;
- De Vlinder: 32 grondgebonden en achttien geschakelde patio (-achtige) huurwoningen;
- Coornhertstraat: 24 grondgebonden woningen, de helft huur en de helft koop. Of een mogelijk alternatief is negentien grotere eengezinskoopwoningen/herenhuizen.

Hieronder worden de verschillende nieuwbouwprojecten nader beschreven.

### Nieuwbouw, gerealiseerd

#### Haydnplein (Beethovenstraat), Heemskerk



Deze locatie behoort tot de Tweede tranche herstructurering Heemskerk. In januari 2014 zijn de 44 huurappartementen opgeleverd en verhuurd. Daarnaast openden DAMode, Goemans versbakkerij en Primera hun nieuwe winkel. In februari volgde Beethoven Snacks en in april Jumbo supermarkt en Trekpleister. De feestelijke en geslaagde ingebruikname van het gehele complex vond op 28 juni 2014 plaats. Eind december was er nog maar één koopappartement te koop. We hoefden dus geen koopappartementen als achtervang op te nemen.



### **Slotheerenbuurt, fase 1a, Jan van Polanenstraat, Heemskerk**

Dit project is ons tweede project waar we conceptueel bouwen toepasten. De bouwconcepten van Lokhost BV uit Beverwijk lagen aan de basis van de woningen en appartementen. De veertien koopwoningen waren snel verkocht. De feestelijke start van dit project was op 11 juni 2014. Nog geen zes maanden later werden de eerste negen van de 25 grondgebonden huurwoningen opgeleverd én verhuurd!



### **Pieter Breughelstraat/van Goyenstraat en Westerweelstraat/Jan van Kuikweg, Heemskerk**



Dit is ons eerste project waar we het conceptueel bouwen toepasten. De standaard woning van Dura Vermeer werkten we samen verder uit zodat deze aan ons PvE voldoet. Na een korte bouwtijd van circa zes maanden leverden we 24 juni 2014 de 31 grondgebonden wenswoningen 'feestelijk' op.

### **Nieuwbouw, in aanbouw**

### **Slotheerenbuurt, fase 1a, Jan van Polanenstraat, Heemskerk**



De kopers betrokken de veertien eengezinskoopwoningen begin 2015 en de 22 huurappartementen leveren we in het tweede kwartaal 2015 op, waarmee het gehele plan gereed komt.

### Carel van Manderstraat, Heemskerk



Het bestemmingsplan voor deze locatie was per eind augustus 2014 onherroepelijk. Daarna verstrekte de gemeente de omgevingsvergunning. De bouw van de tien geschakelde patio koopwoningen, de Apparterra's, startte officieel op 5 november 2014. De bouw is voor eigen rekening en risico van de ontwikkelde aannemer Van RhijnBouw. Alle woningen zijn verkocht en opgeleverd in januari 2015. Het bijzondere aan dit project was, dat de verkoop een vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) was. Ook bijzonder was de zeer korte bouwtijd.

### De Wijkerbaan, fase 3.1, Beverwijk



De bouw van fase 3.1 van het project Wijkerbaan startte in 2013. Het hoogste punt bereikten we op 2 september 2014. In deze fase realiseren we 69 huurappartementen en een gezondheidscentrum van circa 1.000 m<sup>2</sup> BVO. Het grootste deel van het gezondheidscentrum verhuren we aan een groep huisartsen en een groep fysiotherapeuten. Voor het overig deel, ongeveer 110 m<sup>2</sup> BVO, zijn we in onderhandeling met huurders, die mogelijk aanvullende diensten leveren aan het gezondheidscentrum. Dit alles wordt gebouwd op een deel van de parkeerkelder, die na voltooiing van het hele project plaats biedt aan 212 auto's. Oplevering van de appartementen staat gepland voor de bouwvakantie 2015. De oplevering van het gezondheidscentrum staat gepland tegen het einde van 2015.



## Nieuwbouw, in ontwikkeling

### De Wijkerbaan, fase 3.2, Beverwijk



De bouw van Wijkerbaan fase 3.2 bestaat uit 107 koopappartementen en circa 280 m<sup>2</sup> maatschappelijk vastgoed en een deel van de parkeergarage. De ontwikkelende aannemer Van Rhijn Bouw BV verkoopt 72 koopappartementen aan een landelijke belegger. Daarmee staat de start van dit deelproject in september 2015 vast.

### Laan der Nederlanden (Merwedestraat), Beverwijk



Alle woningen zijn verkocht en de oplevering is gepland voor de bouwvak 2015. Op 19 november 2014 werd de start van de bouw samen met de toekomstige eigenaren gevierd. De twaalf grondgebonden koopwoningen realiseert PMeijer in een voor starters betaalbare prijsklasse en zijn in een vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) op de markt gebracht. De kopers kregen zeggenschap in het uiteindelijke ontwerp van hun koopwoning, op basis van een bestaande conceptwoning. Zij kochten de woning van de aannemer en de grond van WOONopMAAT.

### **Beneluxlaan/Hoflanderweg, Beverwijk**



De bouwaanvraag voor zes eengezinshuurwoningen dienden we eind 2013 in. In februari 2014 moesten we deze intrekken, omdat er toch eerst nog een uitwerkingsplan van het vastgestelde globale bestemmingsplan nodig was. Er werden ook sporen van asbest gevonden en mede hierdoor vertraagde de vaststelling van het bestemmingsplan. Pas aan het einde van het derde kwartaal stelde de gemeente deze vast. We konden uiteindelijk de bouwaanvraag pas in december 2014 indienen. Als in maart 2015 deze onherroepelijk is, starten we op deze locatie met de bouw van de zes grondgebonden huurwoningen.

### **Creutzberglaan en Bankenlaan, Beverwijk**

De Creutzberg- en Bankenlaan maken deel uit van het gebied de Binnenduinen. De gemeente Beverwijk stelde een concept beeldkwaliteitsplan op voor het gebied. In het beeldkwaliteitsplan is echter geen ruimte voor sociale woningbouw. Dit is nog eens bevestigd in een ambtelijke reactie als antwoord op ons standpunt het hiermee niet eens te zijn. Op bestuurlijk niveau bespreken we dit verschil van inzicht in 2015.

### **Convenantlocaties Beverwijk**

In 2009 sloten WOONopMAAT, Pré Wonen en de gemeente Beverwijk een convenant waarin diverse bouwlocaties in Beverwijk zijn opgenomen. De corporaties mogen elk 114 nieuwe woningen op deze convenantlocaties realiseren; in het totaal 228 woningen. Minimaal 75% hiervan moeten sociale woningen worden. Het gaat vooralsnog om de volgende locaties.

- De eerste locatie door WOONopMAAT te realiseren is de Beneluxlaan/Hoflanderweg met zes eengezinshuurwoningen (zie hierboven);
- De tweede overeengekomen locatie is de Beneluxlaan/Hoflanderweg waar de bouw van dertien sociale eengezinskoopwoningen op zijn vroegst eind 2015 start;
- De derde locatie waar overeenstemming over is, zijn twee voormalige woonwagenstandplaatsen en het SSPB terrein in de Broekpolder. Hier zijn in het totaal 51 eengezinshuurwoningen te realiseren (zie hieronder);
- Voor de 44 laatste woningen stelden we de locatie Creutzberg- en Bankenlaan voor. Deze locatie is in het concept beeldkwaliteitsplan echter vooralsnog niet als zodanig opgenomen (zie boven).

Het convenant liep tot 2014 en wordt nu verlengd tot 2019. De drie partijen, gemeente Beverwijk, Pré Wonen en WOONopMAAT, zijn in gesprek over de uiteindelijke invulling.

### **Locatie Woonwagendstandplaatsen Ladder 4/5, Beverwijk**



Op de locatie van de Woonwagendstandplaatsen Ladder 4/5 komen negen grondgebonden huurwoningen. Met een toevoeging van een aantal extra woonwagendstandplaatsen en het voormalig SSPB terrein (grond van Bouwmensen Kennemerland) kunnen er in het totaal 51 grondgebonden huurwoningen worden gerealiseerd. De gemeente Beverwijk ziet af van een gezamenlijke grondexploitatie. Er zijn gesprekken gaande over hoe we dit project met medewerking van de gemeente zelf kunnen realiseren. In 2015 hopen we overeenstemming te bereiken hierover. Belangrijk punt is ook om overeenstemming te bereiken met Rijkswaterstaat om de bestaande geluidswal te verlengen.

### **Slotheerenbuurt, fase 1b, Simon van Haerlemstraat, Heemskerk**



In dit plan is plaats voor 32 appartementen verdeeld over twee gebouwen, drie vrije kavels, tien twee onder-een-kapwoningen en 29 rijwoningen, vooralsnog allen in de koopsector. In 2014 werkten wij in de GEM verder aan het maken van een nieuw bestemmingsplan, dat de gemeenteraad vaststelde in november 2014. Voor de te handhaven gezondheidspraktijk is hierin een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van B&W opgenomen. Via een tussenpersoon onderzoeken we toch nog de mogelijkheid tot uitkoop van de eigenaar van de gezondheidspraktijk in plaats van inpassing en uitbreiding hiervan. In november 2013 startte het uitplaatsingstraject voor 96 huishoudens. Per eind 2014 zijn er nog 26 oorspronkelijke bewoners woonachtig in het complex. Interveste beheert en verhuurt de leeggekomen woningen met tijdelijke contracten. In 2016 start de sloep en het bouwrijp maken van de grond.



### **Slotheerenbuurt, fase 2, Debora Bakelaan, Heemskerk**

Het plan is om de vier flatgebouwen aan de Debora Bakelaan te renoveren. Hiertoe is in 2014 een projectplan opgesteld. We voerden een aantal voorstudies uit onder andere ten aanzien van de mogelijke installatietechnische ingrepen en de constructieve staat van het complex. We bezochten collega corporaties om van hun ervaringen in renovatietrajecten en -projecten kennis te nemen en ideeën op te doen. Belangrijk punt is de communicatie met de bewoners. We kozen in september 2014 voor ketensamenwerking als basis voor de aannemersselectie. De aannemersselectie is begin 2015 afgerond. In maart 2015 starten we met de initiatieffase samen met de ketenpartner.

### **De Vlinder, Heemskerk**



Op deze locatie realiseren we 32 eengezinswoningen en achttien patiowoningen, allen in de huur. Het bestemmingsplan werd eind juni 2014 vastgesteld waarna de sloop van het Schuurmanshuis en de Vlinderschool startte. Vervolgens volgde het 'proefsleuvenonderzoek archeologie'. Er werden enkele sporen gevonden wat aanleiding gaf tot nader onderzoek. Eind september startten we met het bouwrijp maken waarbij het verwijderen van de riolering onder archeologische begeleiding plaats vond. Het daarop volgende 'vlakdekkend archeologisch onderzoek' leverde sporen uit het verleden op, te weten enkele kloostermoppen en een aanwijzing van voormalige steenproductie. Na afronding van het onderzoek werd het terrein vrijgegeven. Eind oktober 2014 ontvingen we de omgevingsvergunning en half december tekenden we de aannemersovereenkomst. Alle woningen zijn toegewezen en de kandidaten kozen de uitvoering en kleuren van de aan hen toegewezen woning. Er is wederom een levendig gevelbeeld ontstaan en we ontvingen positieve reacties over de keuzemogelijkheden. De bouw start in januari 2015 en we hopen de woningen in september 2015 op te leveren.

### **Coornhertstraat, Heemskerk**

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) van de GEM kon zich niet verenigen met het besluit van het college van B&W om bij het oorspronkelijk plan van twee appartementencomplexen met 53 appartementen te blijven (27 huur- en 26 koopappartementen). De AvA had de voorkeur voor 24 grondgebonden woning, waarvan de helft huur en de helft koop. Gevraagd is het verschil van inzicht in het bouwprogramma nogmaals te overwegen. Gelukkig ziet men toch mogelijkheden voor grondgebonden woningen. Hiertoe zijn nogmaals diverse modellen onderzocht. De voorkeur gaat nu uit naar drie rijen met in het totaal circa negentien grotere eengezinskoopwoningen/herenhuizen. Het definitieve besluit verwachten we begin 2015.

## 7. Continuïteit

### a. Financieel perspectief

#### Algemeen

In het Strategisch Beleidsplan van WOONopMAAT staat aan welke eisen de financiële kaders van WOONopMAAT moeten voldoen:

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

#### WOONopMAAT, verslagjaar 2014

In dit Jaarverslag is in hoofdstuk 8 de hele jaarrekening van WOONopMAAT opgenomen. Het jaarresultaat over 2014 is € 19,5 miljoen positief.

#### Vergelijk resultaat met begroting 2014

In de begroting 2014 hebben we aangegeven dat het jaarresultaat € 9,8 miljoen positief is. Ten opzichte van de begroting 2014 wijkt het werkelijk resultaat € 9,7 miljoen positief af.

De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten:

| Verschil jaarrekening versus begroting | In miljoenen |
|----------------------------------------|--------------|
| Huuropbrengsten                        | 0,5          |
| Verkopen                               | 0,8          |
| Maatschappelijke bestedingen           | 3,0          |
| Waardering sociaal vastgoed            | 4,9          |
| Rente (ontvangen en betaald)           | 1,3          |
| Vennootschapsbelasting                 | -2,4         |
| Lasten onderhoud                       | 0,5          |
| Overige bedrijfslasten                 | 1,1          |
| <b>Saldo</b>                           | <b>9,7</b>   |

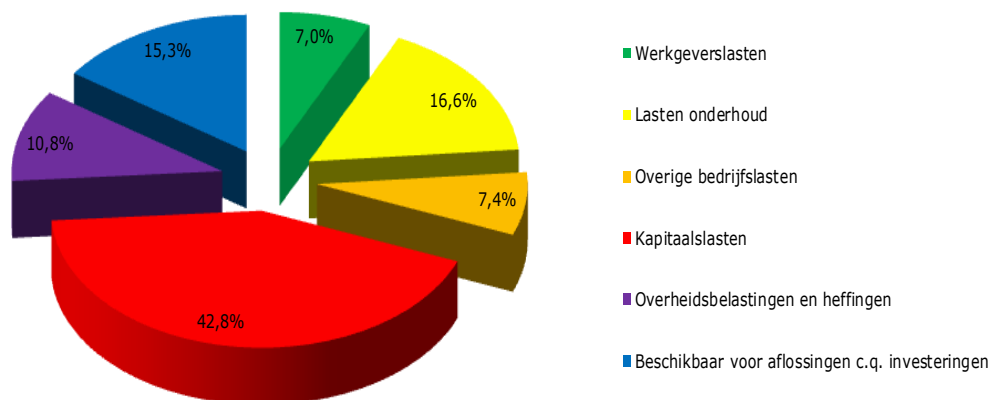
Uitleg verschillen op hoofdlijnen:

- De huuropbrengsten zijn hoger door een realisatie van een hogere huurstijging per 1 juli 2014 dan begroot en door het eerder in verhuur nemen van de Pieter Breughel- en Westerweelstraat;
- De verkoopopbrengsten zijn hoger door meer verkopen dan begroot. Daarnaast zijn er vooral duurdere woningen verkocht;
- De maatschappelijke bestedingen zijn lager door het niet realiseren van huurwoningen maar koopwoningen bij het project Beneluxlaan naast de sporthal en het wegvallen van de achtervangpositie bij de realisatie van koopwoningen in een tweetal projecten;
- De waardering van het sociaal vastgoed is met € 6,8 miljoen gestegen door het inrekenen van meer verkopen in de komende vijf jaar en door het meer realiseren van huuropbrengsten;
- Het saldo van de ontvangen en betaalde rente is vooral het gevolg van het aantrekken van minder leningen dan begroot. We hadden € 14 miljoen minder aan leningen nodig dan eerder bedacht. Daarnaast vielen rente-aanpassingen van bestaande leningen positiever uit dan begroot;
- De lasten voor de vennootbelasting betreft het saldo van de voorziening latente belastingverplichtingen versus de latente belastingvordering. Het gaat hier om de duurzame waardevermindering van de activa in exploitatie. Er was in de begroting geen rekening gehouden met een resultaat op de vennootschapsbelasting;
- De lasten onderhoud zijn lager zowel door gunstige aanbestedingen als door het later gereed zijn van werkzaamheden;

- De overige bedrijfslasten zijn lager door het insourcen van de verhuur, het verschuiven van kosten met betrekking tot het nieuw primair informatiesysteem naar 2015, zoals de opleidingen en het niet afsluiten van een nieuwe cao.

#### Sluitende reguliere exploitatie

WOONopMAAT stuurt op een sluitende reguliere exploitatie. In deze reguliere exploitatie wordt rekening gehouden met een aflossingsfictie van bijna 4%, maar niet met verkoopopbrengsten, afwaarderingen projecten, latente belastingverplichtingen en waardeveranderingen van de huurwoningen. De reguliere exploitatie heeft, bij de aflossingsfictie, over 2014 een positief resultaat van € 8,7 miljoen. Dit is 15 % van de huur. Grafisch ziet de uitputting van de huren er als volgt uit:



#### **Blik op de toekomst**

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

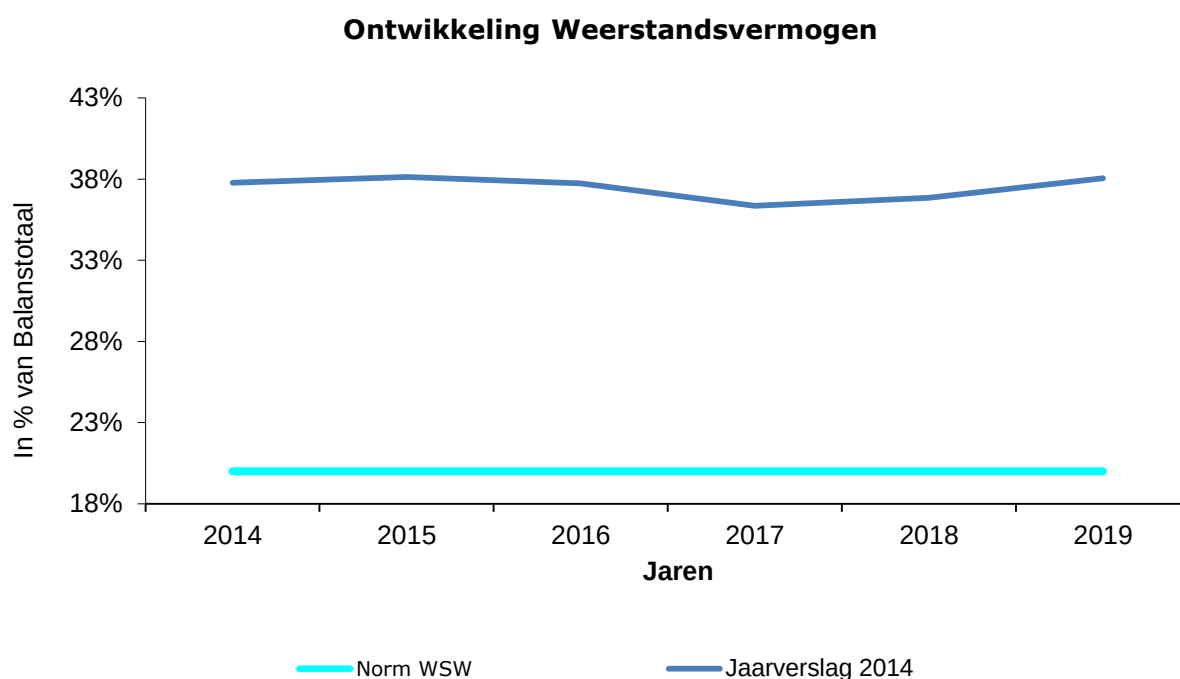
- Verkoopbaarheid en de prijs van de woningen die kan worden gerealiseerd voor de woningen waarop een verkoopvoornemen ligt;
- Verhuurbaarheid van een aantal complexen waar het steeds lastiger wordt om klanten voor te vinden;
- Rente; een lage rentestand heeft een gunstige invloed op de vermogenspositie;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

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit van WOONopMAAT, wordt de meerjarenprognose vertaald naar een ontwikkeling van het weerstandsvermogen. In het



Strategisch Beleidsplan van WOONopMAAT is aangegeven dat de financiële weerbaarheid van een corporatie van levensbelang is. WOONopMAAT hanteert als uitgangspunt dat het Weerstandsvermogen op enig moment niet minder mag bedragen dan het door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geformuleerde ondergrens van vermogen. Dit om een continu toegang tot de kapitaalmarkt te behouden.

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



Uit bovenstaande grafiek is te concluderen dat het verloop van het geprognosticeerde weerstandsvermogen behorende bij het Jaarverslag 2014, bij huidige inzichten, tussen de 37% en 39% blijft de komende jaren.

#### De continuïteit extern gewogen

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

#### **Renterisicomanagement**

##### Financieel statuut

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

Jaarlijks ontving WOONopMAAT van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW, een oordeel over de kredietwaardigheid van WOONopMAAT. Vanaf 2014 is dit veranderd. Het WSW heeft per 23 juni 2014 aangegeven dat voortaan wordt gekeken of een corporatie borgbaar is. Stichting WOONopMAAT heeft per 23 juni 2014 een borgbaarheidsverklaring

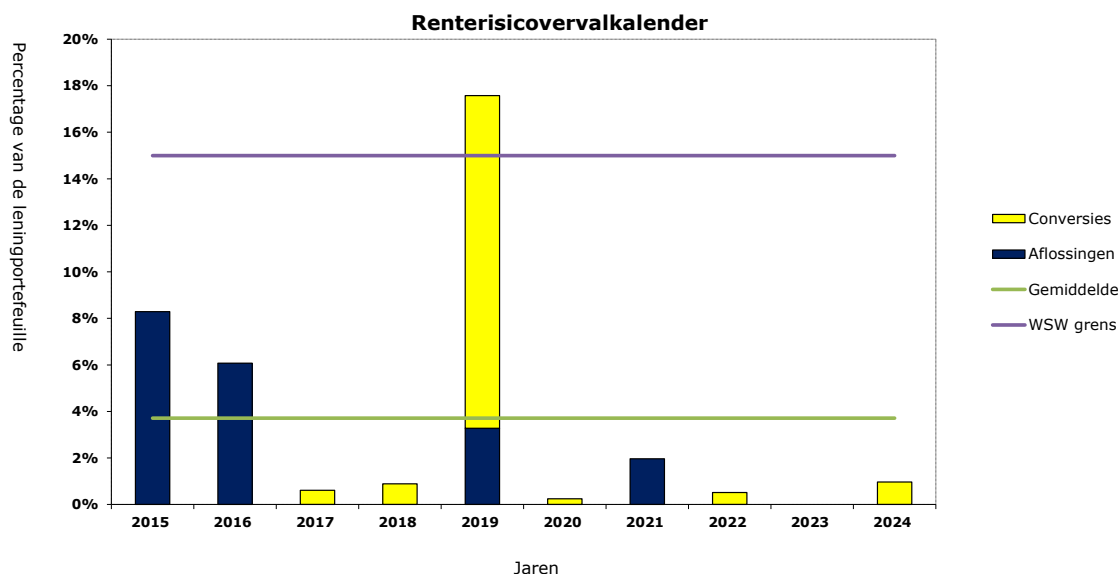
van het WSW ontvangen. Op grond van deze verklaring mag WOONopMAAT in de periode 2014 tot en met 2016 van de faciliteiten van het WSW gebruik maken.

### Leningportefeuille

De leningportefeuille van WOONopMAAT is per 31 december 2014 gelijk aan €304,7 miljoen. In 2014 heeft één wijziging van rentepercentage van een lening (conversie) plaatsgevonden; de rente-afspraken hadden we in 2012 al gemaakt. In 2014 zijn rente-afspraken gemaakt voor drie conversies van leningen in 2016. Er hebben in 2014 voor € 13,9 miljoen algehele aflossingen plaatsgevonden. Er zijn in 2014 twee nieuwe leningen aangetrokken. Een lening met een looptijd van 30 jaar voor 15 miljoen en een lening met een variabele hoofdsom voor maximaal € 5 miljoen. De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is in 2014 iets gedaald ten opzichte van 2013. Eind 2014 bedraagt de gemiddelde rentevoet 4,02% (2013: 4,16%). De duration van de uitstaande leningen is eind 2014 gelijk aan 8,89.

### 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 de schuldrestant van de totale leningportefeuille. Qua renterisicoprofiel gaat WOONopMAAT in 2019 over het gestelde maximum van 15% per jaar, indien deze wordt vergeleken met de schuld per ultimo het jaar voorgaand aan het renterisico. Bij de berekening van het renterisico wordt gerekend met de schuldpositie per 31 december 2014.



De komende tien jaar vinden voor in totaal € 53 miljoen nog aan renteconversies en € 60 miljoen aan aflossingen ineens plaats. Dit is exclusief de renteconversies over de bijna € 11 miljoen aan variabele leningen. Voor bijna € 25 miljoen aan renteconversies zijn inmiddels rente-afspraken gemaakt. Naar ons renterisicopositie van 2019 is gekeken. We zijn van plan om dit risico over de jaren 2016 tot en met 2019 te spreiden door het maken van rente-afspraken over de conversies.

### Rentedekkingsgraad

Bij de rentedekkingsgraad geven we aan hoe vaak uit de netto kasstroom van de reguliere exploitatie, exclusief verkopen en projecten, de verschuldigde rente kan worden betaald. Over 2014 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 2,7 (2013:2,7).

### 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 bijna 58%.

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 2014 zitten we op bijna 22% van de huuropbrengsten.

### Beleggingsportefeuille

WOONopMAAT heeft 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 2014 is gebleken dat het WIF geen levensvatbaarheid meer heeft. Als gevolg is het bezit in één keer te koop aangeboden. Al in 2012 hadden we de achtergestelde lening op nul gewaardeerd.

## b. Kengetallen

### Stenen

Per 1 januari 2014 heeft WOONopMAAT 8.744 woningen in zijn bezit. De mutaties over 2014 zijn als volgt:

- 100 Nieuwe woningen in exploitatie (nieuwbouw);
- 2 Terugkopen tijdelijk in verhuur genomen;
- 43 Woningen uit exploitatie door verkoop.

Door bovenstaande mutaties heeft WOONopMAAT per 31 december 2013 8.803 woningen in haar bezit.

Naast woningen zijn er ook garages en overige objecten in het bezit. Het totaal van deze twee bedraagt 817 eenheden, waarvan 798 garages.

### Huurprijzen

De woningen worden in een drietal categorieën verdeeld, goedkoop, betaalbaar en duur. Een woning is goedkoop als de huurprijs beneden de € 389,05 is. Een woning is duur als de prijs boven de € 596,75 is. Woningen met huurprijzen tussen de € 389,05 en de € 596,75 worden als betaalbaar gezien. Per eind 2014 ziet de verdeling er als volgt uit:

| Klasse            | Woningen     |
|-------------------|--------------|
| Goedkoop          | 753          |
| Betaalbaar        | 5.741        |
| Duur              | 1.965        |
| <b>Totaal</b>     | <b>8.459</b> |
| Verzorgingshuizen | 344          |
| <b>Totaal</b>     | <b>8.803</b> |

De gemiddelde huur van de woningen is eind 2014 gelijk aan € 521 per maand. Het gemiddelde aantal woningwaarderingpunten per woning is 141. Dit resulteert in een maximaal redelijke huur van € 708. De gemiddelde woning van WOONopMAAT zit op 74% van de maximaal redelijke huur.

### Huurderving

De huurachterstand van de contracten die per 31 december 2014 actief waren is 0,31% oftewel € 183.000.

De huurderving, inclusief projecten, is 0,9% van de jaarhuur oftewel € 500.000.

### Weerstandsvermogen

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen, de solvabiliteit, is per eind 2014 gelijk aan 39%.

De verhouding tussen het eigen vermogen plus voorzieningen, voor saldering vastgoed in ontwikkeling, en het totaal vermogen, weerstandsvermogen, is per eind 2014 gelijk aan 42%.

### Schuldpositie WOONopMAAT

In 2014 is de schuldpositie van WOONopMAAT met € 3,3 miljoen afgenomen. Het gemiddelde rentepercentage op de uitstaande leningen is 4,02%. De rentelast over 2014 is € 12,4 miljoen oftewel bijna 22% van de huuropbrengsten.

### Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 0,49 per eind 2014.

### Rentabiliteit

De rentabiliteit over het eigen vermogen, groepsresultaat na belastingen gedeeld door het groepsvermogen per 1 januari 2014, bedraagt over 2014 9%.

Mensen

Per eind 2014 heeft WOONopMAAT 78 medewerkers in dienst. De bijbehorende formatie-eenheden zijn 65,8.

Heemskerk, 15 mei 2015

A.J.T. Leek  
directeur-bestuurder

## **8. Jaarrekening**

### **Jaarrekening 2014 van Stichting WOONopMAAT**

Statutaire vestigingsplaats:  
Adres:

Heemskerk  
Jan Ligthartstraat 5  
1965 BE Heemskerk

## a. Geconsolideerde balans per 31 december 2014

(voor resultaatbestemming)

### Activa

| (in duizenden euro's)                          | 2014           | 2013           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Vaste activa</i>                            |                |                |
| <i>Materiële vaste activa</i>                  |                |                |
| 1 Sociaal vastgoed in exploitatie              | 476.943        | 458.445        |
| 2 Soc. vastgoed in ontwikkeling                | 8.030          | 7.010          |
| 3 Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie | <u>3.017</u>   | <u>3.752</u>   |
| <b>Totaal materiële vaste activa</b>           | <b>487.990</b> | <b>469.207</b> |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>                     |                |                |
| 4 Commercieel vastgoed in exploitatie          | 64.270         | 58.955         |
| 5 Com. vastgoed in ontwikkeling                | -              | -              |
| 6 Vastgoed verkocht onder voorwaarden          | <u>65.208</u>  | <u>75.728</u>  |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>              | <b>129.478</b> | <b>134.683</b> |
| <i>Financiële vaste activa</i>                 |                |                |
| 7 Latente belastingvordering(en)               | 456            | 54             |
| 8 Leningen u/g                                 | -              | -              |
| 9 Te vorderen BWS-subsidies                    | <u>128</u>     | <u>217</u>     |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>          | <b>584</b>     | <b>271</b>     |
| <b>Som der vaste activa</b>                    | <b>618.052</b> | <b>604.161</b> |
| <i>Vlottende activa</i>                        |                |                |
| <i>Voorraden</i>                               |                |                |
| 10 Vastgoed bestemd voor verkoop               | 3.987          | 3.057          |
| 11 Onderhanden projecten                       | 1              | 52             |
| Overige voorraden                              | <u>11</u>      | <u>28</u>      |
| <b>Totaal voorraden</b>                        | <b>3.999</b>   | <b>3.137</b>   |
| <i>Vorderingen</i>                             |                |                |
| 12 Huurdebiteuren                              | 303            | 356            |
| 13 Belastingen en premies soc. Verz.           | 17             | 17             |
| 14 Vorderingen ter zake van pensioenen         | 1              | 2              |
| 15 Overige vorderingen                         | 1.506          | 1.288          |
| 16 Overlopende activa                          | <u>4.049</u>   | <u>6.672</u>   |
| <b>Totaal vorderingen</b>                      | <b>5.876</b>   | <b>8.335</b>   |
| 17 Liquide middelen                            | 15.085         | 9.526          |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                 | <b>24.960</b>  | <b>20.998</b>  |
| <b>Totaal activa</b>                           | <b>643.012</b> | <b>625.159</b> |



## A. Geconsolideerde balans per 31 december 2014

(voor resultaatbestemming)

### Passiva

| (in duizenden euro's)                          | 2014           | 2013           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Eigen vermogen</i>                          |                |                |
| Overige reserves                               | <u>252.903</u> | <u>215.682</u> |
| Totaal eigen vermogen                          | 252.903        | 215.682        |
| <i>Aandeel derden</i>                          | <u>-452</u>    | <u>-631</u>    |
| 18 Groepsvermogen                              | 252.451        | 215.051        |
| <i>Voorzieningen</i>                           |                |                |
| 19 Voorziening onrend. invest. en herstruct.   | 1.825          | 9.023          |
| 20 Voorziening latente belastingverplichtingen | <u>3.140</u>   | <u>285</u>     |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                    | <b>4.965</b>   | <b>9.308</b>   |
| <i>Langlopende schulden</i>                    |                |                |
| 21 Schulden/leningen overheid                  | 53             | 58             |
| 22 Schulden/leningen kredietinstellingen       | 273.363        | 291.085        |
| 23 Verplichtingen inzake onr zaken VOV         | 65.208         | 75.728         |
| 24 Overige schulden                            | <u>502</u>     | <u>502</u>     |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>             | <b>339.126</b> | <b>367.373</b> |
| <i>Kortlopende schulden</i>                    |                |                |
| 25 Schulden aan kredietinstellingen            | 31.333         | 16.937         |
| 26 Schulden aan leveranciers                   | 2.578          | 1.791          |
| 27 Belastingen en premies soci. verzekeringen  | 1.113          | 4.852          |
| 28 Schulden ter zake van pensioenen            | -              | -              |
| 29 Overige schulden                            | 2.818          | 3.568          |
| 30 Overlopende passiva                         | <u>8.628</u>   | <u>6.279</u>   |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>             | <b>46.470</b>  | <b>33.427</b>  |
| <b>Totaal passiva</b>                          | <b>643.012</b> | <b>625.159</b> |

## b. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

| (in duizenden euro's)                                      | 2014           | 2013           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Bedrijfsopbrengsten</i>                                 |                |                |
| 31 Huuropbrengsten                                         | 56.801         | 53.976         |
| 32 Opbrengsten servicecontracten                           | 2.766          | 3.041          |
| 33 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille                  | 4.708          | 2.239          |
| Netto-omzet koopprojecten                                  | 1.093          | -254           |
| 34 Overige bedrijfsopbrengsten                             | <u>1.029</u>   | <u>1.142</u>   |
| <b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>                          | <b>66.397</b>  | <b>60.144</b>  |
| <i>Bedrijfslasten</i>                                      |                |                |
| 35 Afschrijvingen materiële vaste activa                   | 22.954         | 24.534         |
| 36 Ov. Waardever. materiële vaste activa                   | -6.318         | 19.356         |
| 37 Lonen en salarissen                                     | 3.500          | 3.833          |
| 38 Sociale lasten                                          | 537            | 493            |
| 39 Pensioenlasten                                          | 656            | 623            |
| 40 Onderhoudslasten                                        | 9.198          | 8.705          |
| 41 Leefbaarheid                                            | 215            | 265            |
| 42 Lasten servicecontracten                                | 2.767          | 2.975          |
| 43 Overige bedrijfslasten                                  | <u>10.456</u>  | <u>6.515</u>   |
| <b>Totaal bedrijfslasten</b>                               | <b>43.965</b>  | <b>67.299</b>  |
| 44 Niet-gereal. waardever. vastgoedbeleggingen             | 3.941          | 601            |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                   | <b>26.373</b>  | <b>-6.554</b>  |
| 45 Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen | <b>8.160</b>   | <b>10.115</b>  |
| <i>Financiële baten en lasten</i>                          |                |                |
| 46 Opbrengst van vord. financ. vaste activa                | 55             | 76             |
| 47 Andere rentebaten en soortgelijke opbr.                 | 27             | 44             |
| 48 Rentelasten en soortgelijke kosten                      | <u>-12.385</u> | <u>-13.072</u> |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                    | <b>-12.303</b> | <b>-12.952</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                          | <b>22.230</b>  | <b>-9.391</b>  |
| 49 Belastingen                                             | 2.456          | -104           |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                            | <b>19.774</b>  | <b>-9.287</b>  |
| 50 Aandeel derden in resultaat van deelnemingen            | -259           | -137           |
| <b>Groepsresultaat na belastingen</b>                      | <b>19.515</b>  | <b>-9.424</b>  |

## c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2014

| (in duizenden euro's)                          | 2014           | 2013           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> |                |                |
| Ontvangsten van afnemers                       | 65.713         | 57.589         |
| Betalingen aan leveranciers en werknemers      | <u>-32.750</u> | <u>-22.798</u> |
| <i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>         | 32.963         | 34.791         |
| Ontvangen interest                             | 32             | 245            |
| Ontvangen dividend                             | -              | -              |
| Betaalde interest                              | -12.514        | -13.410        |
| Betaalde winstbelasting                        | <u>-2</u>      | <u>-</u>       |
|                                                | -12.484        | -13.165        |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | 20.479         | 21.626         |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>  |                |                |
| Verwerving groepsmaatschappijen                | -              | -              |
| Investerings in MVA                            | -23.181        | -27.301        |
| Desinvesteringen in MVA                        | <u>9.249</u>   | <u>4.027</u>   |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>  | -13.932        | -23.274        |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |                |                |
| Ontvangsten uit langlopende schulden           | 17.500         | -              |
| Aflossingen van langlopende schulden           | -18.438        | -16.608        |
| Betaald dividend                               | -              | -              |
| Groepsmaatschappijen                           | <u>-50</u>     | <u>-103</u>    |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | -988           | -16.711        |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                    | <b>5.559</b>   | <b>-18.359</b> |

#### **d. Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2014**

| <b>(in duizenden euro's)</b>                                 | <b>2014</b>   | <b>2013</b>    |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Groepsresultaat na belastingen                               | 19.515        | -9.424         |
| Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt: |               |                |
| – waardestijging sociaal vastgoed in het jaar                | 17.706        | -31.748        |
| <b>Totaalresultaat</b>                                       | <b>37.221</b> | <b>-41.172</b> |

## **e. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2014**

### **Regelgeving**

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

De jaarrekening is opgemaakt op 18 mei 2015.

### **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 |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| <b>(volledig opgenomen in consolidatie)</b>  |                  |                               |
| 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 2014**

*(Grondslagen voor balanswaardering)*

### **Materiële vaste activa**

#### **Sociaal vastgoed in exploitatie**

##### *Classificatie en kwalificatie*

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

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

Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) en het maatschappelijk vastgoed.

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

##### *Complexindeling*

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

##### *Waardering bij eerste verwerking*

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

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

##### *Waardering na eerste verwerking*

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

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



#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Afschrijving*

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

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

#### *Verwerking waardeverschillen*

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

#### *Afstoting*

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

#### **Sociaal vastgoed in exploitatie onder erfpacht**

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

## **Sociaal vastgoed in ontwikkeling**

### *Vastgoed*

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

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

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

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

### *Grondposities*

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

## **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

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

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

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

## **Vastgoedbeleggingen**

### **Commercieel vastgoed in exploitatie**

#### *Classificatie*

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

#### *Waardering bij eerste verwerking*

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

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

#### *Waardering na eerste verwerking*

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

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

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

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Complexindeling*

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

#### *Herwaardering*

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardestijging toegelicht bij het eigen vermogen.

### **Commercieel vastgoed in ontwikkeling**

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

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

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

### **Vastgoed verkocht onder voorwaarden**

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

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

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

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

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

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

### **Financiële activa**

#### **Deelnemingen: Deelnemingen in groepsmaatschappijen, Andere deelnemingen**

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

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

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

#### **Overige financiële activa**

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

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

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

#### *Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa*

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

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

#### *Te vorderen BWS-subsidies*

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

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

#### *Latente belastingvorderingen*

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

#### *Saldering*

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

### **Voorraden**

#### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

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

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

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

## **Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## **Onderhanden projecten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Vlottende vorderingen**

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

## **Vorderingen**

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

## **Liquide middelen**

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

## **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

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

## **Voorzieningen**

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

## **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

## **Voorziening deelnemingen**

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

## **Belastingen**

### *Acute belastingen*

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



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

#### *Latente belastingen*

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

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

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

#### **Langlopende schulden**

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

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

#### **Kortlopende schulden**

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

#### **Financiële instrumenten (kostprijs hedge accounting)**

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

#### *Afgeleide financiële instrumenten*

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

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

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

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

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

#### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

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

## **g. Grondslagen resultaatbepaling in de jaarrekening**

*(Grondslagen voor resultaatbepaling)*

### **Algemeen**

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

### **Bedrijfsopbrengsten**

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

### **Huuropbrengsten**

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

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

### **Opbrengsten servicecontracten**

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

### **Overheidsbijdragen**

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

### **Resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

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

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

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

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

### **Netto omzet koopprojecten**

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

### **Overige bedrijfsopbrengsten**

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

### **Bedrijfslasten**

#### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

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

#### **Overige waardeveranderingen materiële vaste activa**

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

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

### **Pensioenlasten**

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

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

### **Onderhoudslasten**

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

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

## **Leefbaarheid**

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

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

## **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen**

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

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

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

## **Vrijval van afschrijvingen over geherwaardeerde activa**

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

## **Rentebaten en rentelasten**

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

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

## **Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO 2) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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

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

## **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

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

## **h. Grondslagen geconsolideerd kasstroomoverzicht**

### **Toepassing directe methode**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

### **Begrip geldmiddelen**

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

### **Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en dividend**

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

### **Financieringstransacties**

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

## i. Toelichting op de geconsolideerde balans

### Materiële vaste activa

(in duizenden euro's)

|                                                      | 2014           | 2013           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Sociaal vastgoed in exploitatie                   | 476.943        | 458.445        |
| 2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling                  | 8.030          | 7.010          |
| 3. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.017          | 3.752          |
| <b>Totaal materiële vaste activa</b>                 | <b>487.990</b> | <b>469.207</b> |

Het verloop van deze posten is als volgt:

|                                                                  | 1. Soc. vastg.in expl. |                | 2. Soc. Vastg. in ontw. |               | 3. (On)roerende t.d.v. expl. |              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|---------------|------------------------------|--------------|
| (in duizenden euro's)                                            | 2014                   | 2013           | 2014                    | 2013          | 2014                         | 2013         |
| Stand 1 januari:                                                 |                        |                |                         |               |                              |              |
| Aanschafwaarde                                                   |                        |                | 19.002                  | 31.030        | 11.402                       | 11.248       |
| Cum. afschr en afwaarderingen                                    |                        |                | -11.992                 | -14.640       | -7.650                       | -7.258       |
| <b>Bedrijfswaarde / boekwaarde</b>                               | <b>458.445</b>         | <b>485.048</b> | <b>7.010</b>            | <b>16.390</b> | <b>3.752</b>                 | <b>3.990</b> |
| Mutaties:                                                        |                        |                |                         |               |                              |              |
| Opleveringen/investeringen                                       | 12.711                 | 32.991         | 15.796                  | 24.315        | -                            | -            |
| Aankopen en verbeteringen                                        | 3.208                  | 768            | -                       | -             | 410                          | 262          |
| Terugname afwaardering nieuwbouw                                 | -                      | -              | 11.590                  | 14.223        | -                            | -            |
| Desinvesteringen                                                 | -2.610                 | -1.738         | -16.335                 | -36.392       | -                            | -102         |
| Herclassificatie                                                 | -1.943                 | -2.684         | -                       | -             | -                            | 2.018        |
| Herwaardering via eigen verm.                                    | 25.028                 | -20.539        | -                       | -             | -                            | -            |
| Herwaardering via resultaat                                      | 5.001                  | -11.335        | -                       | -             | -                            | -            |
| Afwaardering nieuwbouw                                           | -                      | -              | -10.090                 | -11.669       | -                            | -            |
| Afwaarderingen                                                   | -347                   | -              | -344                    | -323          | -741                         | -            |
| Terugname afwaarderingen                                         | -                      | -              | 402                     | 495           | -                            | -            |
| Overige mutaties                                                 | -                      | -14            | -                       | -29           | -                            | -            |
| Afschrijvingen                                                   | -22.550                | -24.052        | -                       | -             | -404                         | -292         |
| <b>Totaal van de mutaties</b>                                    | <b>18.498</b>          | <b>-26.603</b> | <b>1.019</b>            | <b>-9.380</b> | <b>-735</b>                  | <b>1.886</b> |
| Stand 31 december:                                               |                        |                |                         |               |                              |              |
| Bedrijfsw. resp. aanschafwaarde                                  |                        |                | 18.464                  | 19.002        | 10.999                       | 11.402       |
| Cum. afschr en afwaarderingen                                    |                        |                | -10.434                 | -11.992       | -7.982                       | -7.650       |
| <b>Bedrijfswaarde / boekwaarde</b>                               | <b>476.943</b>         | <b>458.445</b> | <b>8.030</b>            | <b>7.010</b>  | <b>3.017</b>                 | <b>3.752</b> |
| In boek-/bedrijfswaarde inbegrepen ongerealiseerde herwaardering | <b>138.151</b>         | <b>122.846</b> | -                       | -             | -                            | -            |

### 1. Sociaal vastgoed in exploitatie

#### Afschrijvingen

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

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

#### Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

WOONopMAAT heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 239 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 48 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 7.317 en de bedrijfswaarde € 2.685.

#### Uitgangspunten bedrijfswaarde

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

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

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

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

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### **Stijgingsparameters**

Jaarlijkse huurverhoging in 2014 van 1% en 2,5% voor woningen met een contractuur lager dan 70% van de maximaal redelijke huur en 2% voor de volgende jaren (voorgaand jaar: 2,5% en 4% resp. 2%);

Jaarlijkse huurharmonisatie op basis van streefhuur en mutatiegraad (maximaal vijf jaar);

Jaarlijkse huurderving van 1% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 1%);

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

#### **Volumeparameters**

Klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 304,- per verhuureenheid (2013 = € 352,-);

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

Voor het beheer is € 672,- per woning ingerekend. De basis is het activiteitenplan, de begroting, voor het komend jaar (2013 = € 689,-);

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

De overige variabele lasten zijn € 37,- per woning (2013 = € 58,-);

De heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2015 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2015 tot en met 2017 en voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017.

#### **Discontering**

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

#### **Overige aspecten**

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

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

#### **Toelichting verloop bedrijfswaarde Sociaal Vastgoed**

De bedrijfswaarde bedroeg eind 2014 € 477,0 miljoen. Dit is € 18,6 miljoen hoger dan de bedrijfswaarde ultimo 2013.

#### *Autonome ontwikkeling*

Door het een jaar opschuiven van de bedrijfswaarde vindt er zowel een vrijval van kasstromen plaats als een effect van een jaar opschuiven. Dit effect is € 3,7 miljoen negatief.



### *Voorraadmutaties*

De voorraadmutaties zijn het gevolg van sloop van bezit, verkoop van bezit en het in exploitatie nemen van nieuwbouw. De voorraadmutaties zorgen per saldo voor een opwaartse waardering van € 5,3 miljoen. De oplevering van 100 nieuwbouwwoningen en 131 parkeerplaatsen zorgt voor een stijging van € 12,7 miljoen. De verkoop van 39 woningen en 3 parkeerplaatsen zorgt voor een daling met € 5,1 miljoen. Het na terugkoop in de verhuur nemen van 2 woningen zorgt voor een stijging van € 0,1 miljoen. De sfeerovergang van woningen naar commercieel vastgoed in exploitatie zorgt voor een daling van € 2,4 miljoen.

### *Levensduur*

WOONopMAAT heeft voor wat betreft de resterende levensduur bepaald dat planvorming voor een bestaand complex een intensieve voorbereiding vergt. Daarom vinden we het aannemelijk dat als voor een complex nog geen voorbereiding is getroffen de resterende levensduur tien jaar is. Door het opschuiven van de tien jaarstermijn is er een stijging van € 6,2 miljoen.

### *Parameter- en niveauwijzigingen*

Het hanteren van een minimum mutatiegraad bij het bepalen van de harmonisatie, alsmede het wijzigen van de huurverhoging resulteert in een daling van de bedrijfswaarde met € 4,7 miljoen.

In 2014 zijn een viertal complexen als verkoopcomplex aangemerkt. Daarnaast is de schatting van de verkoopopbrengsten hereikt. Dit zorgt voor een stijging van de bedrijfswaarde met € 6,8 miljoen.

De daling van de inschatting van het klachten- en mutatieonderhoud zorgt voor een stijging met € 1,7 miljoen.

De hernieuwde inschatting van het planmatig onderhoud zorgt voor een stijging met € 7,0 miljoen.

De verhuurdersheffing is voor de restant looptijd van het bezit ingerekend op basis van de WOZ beschikkingen met waardepeilpunt 1-1-2014. Dit zorgt voor een daling met € 7,0 miljoen.

De lagere beheerkosten en het herrubriceren van kosten naar onderhoud zorgt voor een stijging met € 7,0 miljoen.

### **Verstreckte zekerheden**

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

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

### *Sociaal vastgoed in exploitatie onder erfpacht*

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

## **2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling**

Onder sociaal vastgoed in ontwikkeling vallen voornamelijk de projecten Wijkerbaan, Jan van Polanenstraat en De Vlinder.

## **3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

De gehanteerde afschrijvingstermijnen in jaren zijn:

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

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

## Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)

|                                         | 2014           | 2013           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| 4. Commercieel vastgoed in exploitatie  | 64.270         | 58.955         |
| 5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling | -              | -              |
| 6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden  | 65.208         | 75.728         |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>       | <b>129.478</b> | <b>134.683</b> |

Het verloop van deze posten is als volgt:

|                                       | 4. Commercieel vastgoed in exploitatie |               | 5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling |      | 6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden |               |
|---------------------------------------|----------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|------|----------------------------------------|---------------|
| (in duizenden euro's)                 | 2014                                   | 2013          | 2014                                    | 2013 | 2014                                   | 2013          |
| <b>Boekwaarde 1 januari</b>           | <b>58.955</b>                          | <b>55.161</b> | -                                       | -    | <b>75.728</b>                          | <b>83.298</b> |
| Mutaties:                             |                                        |               |                                         |      |                                        |               |
| Opleveringen                          | -                                      | 170           | -                                       | 134  | -                                      | -             |
| Investerings                          | 348                                    | 524           | -                                       | -162 | -                                      | 92            |
| Desinvesterings                       | -542                                   | -277          | -                                       | -    | -5.666                                 | -6.313        |
| Herclassificatie                      | 1.943                                  | 2.684         | -                                       | 28   | -1.807                                 | -2.946        |
| Aanpassing reële waarde               | 5.635                                  | 693           | -                                       | -    | -5.993                                 | -2.972        |
| Overige mutaties                      | -2.069                                 | -             | -                                       | -    | 2.946                                  | 4.569         |
| <b>Totaal van de mutaties</b>         | <b>5.315</b>                           | <b>3.794</b>  | -                                       | -    | <b>-10.520</b>                         | <b>-7.570</b> |
| <b>Boekwaarde 31 december</b>         | <b>64.270</b>                          | <b>58.955</b> | -                                       | -    | <b>65.208</b>                          | <b>75.728</b> |
| <b>Ongerealiseerde waardestijging</b> | <b>27.635</b>                          | <b>19.521</b> | -                                       | -    | <b>34.383</b>                          | <b>40.667</b> |

### 4. Commercieel vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar, met gebruikmaking van een gemiddelde mutatiegraad, een indexeringsvoet en een disconteringsvoet (7%) (2013: 7%). Daarnaast wordt de eindwaarde ultimo 15e jaar bepaald door de huuropbrengst van het 15e jaar te delen door de exit yield (rendementseis). De door WOONopMAAT gehanteerde exit yield is 6% (2013 = 6%). Voor de diverse te onderscheiden kosten is aangesloten bij de gegevens uit de Vastgoed taxatiewijzer. Hierin zijn normen opgenomen per soort gebouw.

#### Bedrijfswaarde commercieel vastgoed

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 52,0 miljoen (2013: € 49,0 miljoen). De gebruikte parameters voor de berekening van de bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed zijn gelijk aan de parameters welke zijn genoemd voor de bepaling van de bedrijfswaarde van het sociale vastgoed.

### 6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden bedraagt 684 (2013: 731).

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 2014 zijn 21 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig. In 2014 zijn 3 teruggekochte woningen weer in de verhuur genomen. De waardering van de verkopen onder voorwaarden is tegen actuele waarde.

## Financiële vaste activa

### 7. Latente belastingvordering(en)

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

#### *Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering*

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

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

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

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

#### *Verkoop woningen onder VOV*

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

#### *Leningen o/g en u/g*

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

#### *Fiscaal verrekenbare verliezen*

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

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

|                               | <b>31-12-2014</b>                       |                             | <b>31-12-2013</b>                       |                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|
|                               | Opgenomen onder financiële vaste activa | Opgenomen onder vorderingen | Opgenomen onder financiële vaste activa | Opgenomen onder vorderingen |
| Verrekenbare verliezen        | 401                                     |                             |                                         |                             |
| Leningen u/g                  | <u>55</u>                               |                             | <u>54</u>                               |                             |
| <b>Tijdelijke verschillen</b> | <b>456</b>                              | <b>-</b>                    | <b>54</b>                               | <b>-</b>                    |

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

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Activa in exploitatie                 | 89.401        |
| Activa in ontwikkeling                | <u>871</u>    |
| <b>Totaal niet verwerkte latentie</b> | <b>90.272</b> |

| <b>8. Leningen u/g</b>                                        | <b>31-12-2014</b> | <b>31-12-2013</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Verstrekke lening aan Wooninvesteringsfonds                   | 1.710             | 1.673             |
| Af: Voorziening dubieuze geldlening aan Wooninvesteringsfonds | <u>-1.710</u>     | <u>-1.673</u>     |
| <b>Totaal</b>                                                 | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

In 2005 heeft Stichting WOONopMAAT een drietal certificaten genomen van het WoonInvesteringsFonds, (WIF). De nominale waarde is in totaal € 1.500. Het rendement op de belegging heeft een vaste vergoeding, te weten 2,25% en een variabele vergoeding van maximaal 3,25%. De obligaties hebben een onbepaalde looptijd én zijn verhandelbaar aan andere Toegelaten Instellingen. De vordering op het WIF is volledig voorzien. De reden van de voorziening ligt in de slechte financiële positie van het WIF. Met de oordeelsbrief van 30 november 2012 is het WIF door het Centraal Fonds van de Volkshuisvesting (CFV) onder verscherpt toezicht gesteld. Daarbij is de randvoorwaarde neergezet dat het WIF in relatie tot certificaten de komende jaren zonder toestemming van het CFV niet gerechtigd is om rente op de certificaten te vergoeden c.q. certificaten af te lossen. In 2014 is gebleken dat het WIF geen levensvatbaarheid meer heeft. Als gevolg is het bezit in één keer te koop aangeboden.

#### 9. Te vorderen BWS subsidies

|                             | <u>BWS<br/>subsidies</u> |
|-----------------------------|--------------------------|
| <i>1 januari 2014</i>       |                          |
| Boekwaarden                 | 217                      |
| <i>Mutaties 2014</i>        |                          |
| Toevoegingen                | -                        |
| Onttrekkingen / Aflossingen | -97                      |
| Rente toerekening           | <u>8</u>                 |
| <i>Totaal mutaties</i>      | <b>-89</b>               |
| <i>31 december 2014</i>     |                          |
| <b>Boekwaarden</b>          | <b>128</b>               |

Er zijn in 2014 geen nieuwe toezeggingen ontvangen voor wat betreft BWS-subsidies. Het kortlopende deel van de te vorderen BWS-subsidie bedraagt € 61 (2013: € 102).

#### Voorraden

| <b>10. Vastgoed bestemd voor verkoop</b> | <b>31-12-2014</b> | <b>31-12-2013</b> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Grondposities                            | 111               | 111               |
| Voorraad woningen                        | <u>3.876</u>      | <u>2.946</u>      |
| <b>Per saldo</b>                         | <b>3.987</b>      | <b>3.057</b>      |

De grondposities zijn aangehouden om projecten te ontwikkelen. Inmiddels is duidelijk dat dit niet haalbaar is en worden de gronden afgestoten.

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 2014 zijn er 21 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig (2013:30).

De per 30 december 2014 economisch overgedragen appartementen, 16, aan de Markt zijn hier opgenomen.

#### 11. Onderhanden projecten

|                                     |          |           |
|-------------------------------------|----------|-----------|
| Onderhanden projecten               | <u>1</u> | <u>52</u> |
| <b>Totaal Onderhanden projecten</b> | <b>1</b> | <b>52</b> |

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

#### Vorderingen

|                                                  |              |              |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 12. Huurdebiteuren                               | 303          | 356          |
| 13. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 17           | 17           |
| 14. Vorderingen ter zake van pensioenen          | 1            | 2            |
| 15. Overige vorderingen                          | 1.506        | 1.288        |
| 16. Overlopende activa                           | <u>4.049</u> | <u>6.672</u> |
| <b>Totaal Vorderingen</b>                        | <b>5.876</b> | <b>8.335</b> |

#### 12. Huurdebiteuren

|                                      |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Huurdebiteuren                       | 372        | 471        |
| Af : Voorziening dubieuze debiteuren | <u>69</u>  | <u>115</u> |
| <b>Saldo huurdebiteuren</b>          | <b>303</b> | <b>356</b> |

In de vorderingen op huurdebiteuren is circa € 183 (2013: € 238) aan vorderingen uit niet actieve huurcontracten begrepen. De specificatie van de actieve contracten naar achterstand in maanden is als volgt:

|                           | <b>2014</b>        | <b>2013</b>        |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Achterstand<br>in maanden | Aantal<br>Huurders | Aantal<br>Huurders |
| 1                         | 48                 | 80                 |
| 2                         | 33                 | 68                 |
| 3                         | 41                 | 102                |
| 4 en meer                 | <u>134</u>         | <u>285</u>         |
| <b>Totaal</b>             | <b>256</b>         | <b>535</b>         |

De achterstand op actieve contracten, uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedroeg per balansdatum 0,31% (2013: 0,41%). De huurdebiteuren hebben een looptijd van minder dan één jaar. Jaarlijks wordt geïnventariseerd welke vorderingen als dubieus zijn aan te merken. Uit voorzichtigheid is voor de vorderingen op niet-actieve contracten een voorziening getroffen. De voorziening is dynamisch bepaald.

### 13. Belastingen en premies sociale verzekeringen

|                                                            |           |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Vennootschapsbelasting                                     | <u>17</u> | <u>17</u> |
| <b>Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen</b> | <b>17</b> | <b>17</b> |

### 14. Vorderingen ter zake van pensioenen

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| Te vorderen pensioenpremie | 1 | 2 |
|----------------------------|---|---|

### 15. Overige vorderingen

|                                   |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Overige debiteuren                | 840          | 922          |
| Overigen                          | <u>666</u>   | <u>366</u>   |
| <b>Totaal overige vorderingen</b> | <b>1.506</b> | <b>1.288</b> |

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

### 16. Overlopende activa

|                                    |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Verrekeningen met diverse VVE's    | 3.858        | 3.762        |
| Te ontvangen rente en aflossingen  | 4            | 2.500        |
| Afrekening stook- en servicekosten | -            | -            |
| Overigen                           | <u>187</u>   | <u>410</u>   |
| <b>Totaal overlopende activa</b>   | <b>4.049</b> | <b>6.672</b> |

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

### 17. Liquide middelen

*Direct opvraagbaar :*

|                                |               |              |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Rabobank                       | <u>15.085</u> | <u>9.526</u> |
| <b>Totaal liquide middelen</b> | <b>15.085</b> | <b>9.526</b> |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

### 18. Groepsvermogen

#### Eigen vermogen

|                                             |               |                |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| <i>Saldo begin boekjaar</i>                 | 215.682       | 256.854        |
| <i>Uit resultaatbestemming</i>              | 19.515        | -9.424         |
| <i>Verandering ongerealiseerd resultaat</i> | <u>17.706</u> | <u>-31.748</u> |
| <i>Saldo einde boekjaar</i>                 | 252.903       | 215.682        |

#### Totaal eigen vermogen

**252.903** **215.682**

Het resultaat over het boekjaar 2014 bedraagt € 19.515 en wordt toegevoegd aan de overige reserves.

|                                            |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Minderheidsbelang derden</b>            | <b>31-12-2014</b> | <b>31-12-2013</b> |
| GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V. | -16               | -17               |
| CV 2e Tranche Heemskerk                    | -436              | -614              |
| <b>Totaal minderheidsbelangen derden</b>   | <b>-452</b>       | <b>-631</b>       |
| <b>Totaal groepsvermogen</b>               | <b>252.451</b>    | <b>215.051</b>    |

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

## Voorzieningen

### 19. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

|                                              |                     |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <i>Saldo begin boekjaar</i>                  | 9.023               | 6.030               |
| <i>Mutaties</i>                              |                     |                     |
| Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling | 12.611              | 14.438              |
| Saldering vastgoed in ontwikkeling           | -10.090             | -12.611             |
| Toevoeging                                   | -2.779              | 9.086               |
| Onttrekkingen wegens investeringen           | -6.940              | -7.920              |
| <i>Totaal mutaties</i>                       | <i>-7.198</i>       | <i>2.993</i>        |
| <i>Saldo einde boekjaar</i>                  | <u><u>1.825</u></u> | <u><u>9.023</u></u> |

|                                                     |              |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Totaal voorziening onrendabele investeringen</b> | <b>1.825</b> | <b>9.023</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|

### 20. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

#### *Materiële vaste activa in exploitatie*

In de jaarrekening is een latentie gevormd voor de fiscale afwaardering wegens duurzame waardevermindering van de activa in exploitatie. De latentie loopt af bij toekomstige waardevermeerderingen.

#### *Leningen o/g en u/g*

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

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

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Stand per 1 januari 2014           | 285          |
| Mutaties 2014:                     |              |
| Toevoeging ten laste van resultaat | 2.932        |
| Onttrekkingen                      | -            |
| Vrijval ten gunste van resultaat   | -77          |
| <b>Stand per 31 december 2014</b>  | <b>3.140</b> |

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen één jaar afwikkelt bedraagt € 150.  
Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan vijf jaar afwikkelt bedraagt € 2.711.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingverplichting bedraagt € 5,1 miljoen (2013: € 0,3 miljoen).  
De gewogen gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 9 jaar (2013: 5 jaar). De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 4,02% (2013: 4,16%).

## Langlopende schulden

### 1 januari 2014

- Nominale waarde
- Cumulatieve aflossingen/klim

Schuldrest per vervaldatum

Kortlopend

Balanswaarde

### Mutaties 2014

- Opgenomen leningen
- Aflossing
- Extra aflossingen

Totaal mutaties

### 31 december 2014

- Nominale waarde
- Cumulatieve aflossingen/klim

Schuldrest per vervaldatum

Aflossingsverplichting komend jaar

Balanswaarde

Looptijd < 1 jaar

Looptijd 1- 5 jaar

Looptijd > 5 jaar

|  | 21. Leningen<br>schulden<br>overheid | 22. Leningen<br>schulden<br>krediet-<br>instellingen | Totaal         |
|--|--------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------|
|  | 163                                  | 341.934                                              | <b>342.097</b> |
|  | -101                                 | -33.916                                              | <b>-34.017</b> |
|  | 62                                   | 308.018                                              | <b>308.080</b> |
|  | -4                                   | -16.933                                              | <b>-16.937</b> |
|  | 58                                   | 291.085                                              | <b>291.143</b> |
|  | -                                    | 17.500                                               | <b>17.500</b>  |
|  | -4                                   | -6.948                                               | <b>-6.952</b>  |
|  | -                                    | -13.880                                              | <b>-13.880</b> |
|  | -4                                   | -3.328                                               | <b>-3.332</b>  |
|  | 163                                  | 344.308                                              | <b>344.471</b> |
|  | -105                                 | -39.617                                              | <b>-39.722</b> |
|  | 58                                   | 304.691                                              | <b>304.749</b> |
|  | -5                                   | -31.328                                              | <b>-31.333</b> |
|  | 53                                   | 273.363                                              | <b>273.416</b> |
|  | -                                    | 25.250                                               | <b>25.250</b>  |
|  | 21                                   | 28.730                                               | <b>28.751</b>  |
|  | 37                                   | 250.711                                              | <b>250.748</b> |

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

|                            | Leningen<br>overheid | Leningen<br>krediet-<br>instellingen | Totaal         |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------|
| Vastrentende leningen      | 58                   | 292.922                              | <b>292.980</b> |
| Variabel rentende leningen | -                    | 11.769                               | <b>11.769</b>  |
| Stand per 31 december 2014 | <b>58</b>            | <b>304.691</b>                       | <b>304.749</b> |

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en onder overheidsgarantie ultimo het boekjaar bedraagt 4,02% (2013: 4,16%).

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

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

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

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt WOONopMAAT voor de komende tien jaar zijn renterisico. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15%, WSW norm, op jaarbasis acceptabel is. In 2019 gaat WOONopMAAT over het gestelde maximum van 15% heen.

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

### *Tegenpartij risico*

De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:

|                                              | Leningen<br>overheid | Leningen<br>krediet-<br>instellingen | Totaal         |
|----------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------|
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)        | -                    | 250.330                              | 250.330        |
| Nationale Waterschapsbank N.V. (NWB)         | -                    | 39.361                               | 39.361         |
| Overige bankinstellingen (alleen Nederlands) | -                    | 15.000                               | 15.000         |
| Gemeente Beverwijk                           | 58                   | -                                    | 58             |
| <b>Totaal</b>                                | <b>58</b>            | <b>304.691</b>                       | <b>304.749</b> |

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 2014 19 jaar (2013: 19 jaar).

### *Reële waarde*

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2014 4,02%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 315,2 miljoen.

|                                                                              | 31-12-2014    | 31-12-2013    |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>23. Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden</b> |               |               |
| Saldo begin boekjaar                                                         | 75.728        | 83.342        |
| Mutaties boekjaar:                                                           |               |               |
| Terugkooprecht ontstaan bij overdracht                                       | -             | 92            |
| Terugkopen                                                                   | -5.666        | -4.826        |
| Waardemutaties                                                               | -4.854        | -2.880        |
| <b>Saldo einde boekjaar</b>                                                  | <b>65.208</b> | <b>75.728</b> |

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 2014 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 684 woningen (2013: 731 woningen).

Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

### **24. overige schulden**

#### *Overige leningen*

|                      |     |     |
|----------------------|-----|-----|
| Saldo begin boekjaar | 500 | 500 |
| Mutatie boekjaar     | -   | -   |
| Saldo einde boekjaar | 500 | 500 |

Dit betreft een achtergestelde, renteloze lening ten behoeve van de bouw van de Kerkweg. De looptijd bedraagt 20 jaar. Tot zekerheid voor terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van het verder verschuldigde is ten behoeve van de schuldeiser een recht van hypotheek, onderscheidenlijk pand, gesteld.

|                                | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--------------------------------|------------|------------|
| <i>Waarborgsommen</i>          |            |            |
| Saldo begin boekjaar           | 2          | 2          |
| Mutatie boekjaar               | -          | -          |
| Saldo einde boekjaar           | 2          | 2          |
| <b>Totaal overige schulden</b> | <b>502</b> | <b>502</b> |



**Kortlopende schulden****25. schulden aan kredietinstellingen**

|              |               |               |
|--------------|---------------|---------------|
| <b>Saldo</b> | <b>31.333</b> | <b>16.937</b> |
|--------------|---------------|---------------|

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

**26. Schulden aan leveranciers**

|                    |       |       |
|--------------------|-------|-------|
| Handelscrediteuren | 2.578 | 1.791 |
|--------------------|-------|-------|

**27. Belastingen en sociale verzekeringen**

|                                                            |              |              |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Omzetbelasting                                             | 988          | 4.733        |
| Loonheffingen/soc.premies                                  | 125          | 119          |
| <b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b> | <b>1.113</b> | <b>4.852</b> |

**28. Schulden ter zake van pensioenen**

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| <i>Saldo verschuldigd</i> | - | - |
|---------------------------|---|---|

**29. Overige schulden**

|                                               |              |              |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Overige schulden en nog te ontvangen facturen | 2.818        | 3.568        |
| <b>Totaal overige schulden</b>                | <b>2.818</b> | <b>3.568</b> |

**30. Overlopende passiva**

|                                    |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente geldleningen  | 5.342        | 5.544        |
| Vooruitontvangen huur              | 652          | 578          |
| Afrekening stook- en servicekosten | 330          | 144          |
| Vooruitontvangen huurtoeslag       | -            | 1            |
| Overigen                           | 2.304        | 12           |
| <b>Totaal overlopende passiva</b>  | <b>8.628</b> | <b>6.279</b> |

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

## **j. Niet in de balans opgenomen regelingen**

### **Verplichtingen**

WOONopMAAT is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangegaan ter grootte van € 14.659.

### **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 2014 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Het obligo bedraagt per 31 december 2014 € 11.732 (2013: € 11.861).

### **2e Tranche Herstructurering Heemskerk**

In 2009 heeft WOONopMAAT een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk getekend waarin is overeengekomen dat op 11 locaties in Heemskerk herstructurering zal plaatsvinden. Inmiddels zijn zeven locaties gereedgekomen. Twee locaties zullen niet ontwikkeld worden. De grondexploitatie vindt plaats in de CV Tweede Fase Herstructurering Heemskerk.

### **Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid**

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

### **Aansprakelijkheid CV-belangen**

GEM Herstructurering Heemskerk B.V. is als beherend vennoot van CV Tweede Fase Heemskerk hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. WOONopMAAT B.V. en Gemeente Heemskerk B.V. hebben op 30 april 2015 een comfort letter afgegeven waarin zij waarborgen dat zij alle steun zullen verschaffen om de bedrijfsactiviteiten van CV Tweede Fase Heemskerk voort te kunnen zetten.

### **Verkoop 16 appartementen de Markt**

Op 30 december 2014 heeft een economische overdracht plaatsgevonden van 16 appartementen aan de Markt in Beverwijk. De verkoopprijs is € 2,3 miljoen. In 2015 wordt aan het ministerie van Binnenlandse Zaken goedkeuring gevraagd, zodat in 2015 de juridische levering kan plaatsvinden.

## **Financiële instrumenten**

### **Algemeen**

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

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

### **Kredietrisico**

WOONopMAAT heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

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

beschikken.

### **Renterisico**

WOONopMAAT loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt WOONopMAAT risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WOONopMAAT risico's over de marktwaarde.

### **Valutarisico**

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

## k. Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening

(in duizenden euro's)

|                                                         | 2014          | 2013          |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>31. Huuropbrengsten</b>                              |               |               |
| Woningen en woongebouwen DAEB                           | 52.412        | 49.902        |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB                      | 3.716         | 3.371         |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB              | 1.079         | 1.029         |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB         | 94            | 81            |
| <b>Totaal opbrengsten</b>                               | <b>57.301</b> | <b>54.383</b> |
| Af: huurderiving wegens leegstand (inclusief projecten) | 500           | 407           |
| <b>Saldo Huuropbrengsten</b>                            | <b>56.801</b> | <b>53.976</b> |

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2014 bedroeg 2,89% (1 juli 2013: 3,7%).

WOONopMAAT heeft in 2014 de inkomensafhankelijke huurstijging niet toegepast. WOONopMAAT heeft een extra huurverhoging van 1,5% berekend bij woningen waarvan de contractuur lager was dan 70% van de maximaal redelijke huur.

|                                             |              |              |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>32. Opbrengsten servicecontracten</b>    |              |              |
| Overige goederen, leveringen en diensten    | 2.963        | 2.920        |
| Af : vergoedingsderiving wegens leegstand   | 43           | 22           |
| <b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b> | <b>2.920</b> | <b>2.898</b> |
| Af: afrekening servicekosten                | 154          | -143         |
| <b>Saldo opbrengsten servicecontracten</b>  | <b>2.766</b> | <b>3.041</b> |

|                                                        |              |              |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>33. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>      |              |              |
| Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie) | 3.374        | 1.649        |
| Verkoop huurwoningen (commercieel vastgoed)            | 65           | 43           |
| Verkoop teruggekochte woningen VOV                     | 1.269        | 547          |
| <b>Totaal resultaat</b>                                | <b>4.708</b> | <b>2.239</b> |

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

|                                                |              |              |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed)</i> |              |              |
| Verkoopopbrengst                               | 5.623        | 2.970        |
| Af: Verkoopkosten                              | 340          | 185          |
| Af: Boekwaarde (bedrijfswaarde)                | 1.909        | 1.136        |
| <b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>  | <b>3.374</b> | <b>1.649</b> |

De verkoopopbrengst betreft 39 verkochte woningen (2013: 20 woningen). De door verkoop in 2014 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de verkrijgingsprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 701. Er zijn in 2014 3 garageboxen verkocht (2013: 6 garageboxen).

|                                                    |             |             |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>(in duizenden euro's)</i>                       | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
| <i>Verkoop huurwoningen (commercieel vastgoed)</i> |             |             |
| Verkoopopbrengst                                   | 621         | 300         |
| Af: Verkoopkosten                                  | 14          | 20          |
| Af: Boekwaarde (marktwaarde)                       | <u>542</u>  | <u>237</u>  |
| <b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>      | <b>65</b>   | <b>43</b>   |

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2013: 2 woningen).

|                                                       |              |            |
|-------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i> |              |            |
| Verkoopopbrengst                                      | 5.947        | 6.118      |
| Af: Verkoopkosten                                     | 189          | 89         |
| Af: Boekwaarde (terugkoopprijs)                       | 4.665        | 5.664      |
| Bij: Verkopen 25%-deel                                | <u>177</u>   | <u>182</u> |
| <b>Resultaat in winst- en verliesrekening</b>         | <b>1.269</b> | <b>547</b> |

De verkoopopbrengst betreft 47 na terugkoop verkochte VoV woningen (2013: 44 woningen). Er zijn 3 woningen opnieuw in de verhuur genomen. Er zijn 8 resterende aandelen van 25% verkocht.

|                                 |              |             |
|---------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Verkoop projecten</b>        |              |             |
| Opbrengst verkopen              | 2.728        | 645         |
| Kostprijs verkopen              | <u>1.635</u> | <u>899</u>  |
| <b>Totaal verkoop projecten</b> | <b>1.093</b> | <b>-254</b> |

Dit betreft voornamelijk de verkoop van gronden in de projecten Jan van Polanenstraat en de Merwedestraat.

#### **34. Overige bedrijfsopbrengsten**

|                                                                   |              |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Administratiekostenvergoedingen Eerste verhuur, servicekosten etc | 38           | 75           |
| Administratiekostenvergoedingen VVE Beheer                        | 410          | 292          |
| Inschrijfgelden koopwoningen en opties woonruimteverdeling        | 52           | 67           |
| Vorbereiding en toezicht projecten                                | 286          | 548          |
| Energie                                                           | 48           | 41           |
| Diverse opbrengsten                                               | <u>195</u>   | <u>119</u>   |
| <b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>                         | <b>1.029</b> | <b>1.142</b> |

#### **35. Afschrijvingen materiële vaste activa**

|                                                             |               |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Sociaal vastgoed in exploitatie                             | 22.549        | 24.067        |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <u>405</u>    | <u>467</u>    |
| <b>Totaal afschrijvingen materiële vaste activa</b>         | <b>22.954</b> | <b>24.534</b> |

#### **36. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa**

|                                                                  |               |               |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Afwaardering onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling    | -2.147        | 7.412         |
| Afwaardering activa ter dienste van de exploitatie               | 741           | -             |
| Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie             | <u>-4.912</u> | <u>11.944</u> |
| <b>Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa</b> | <b>-6.318</b> | <b>19.356</b> |

(in duizenden euro's)

### 37. Lonen en salarissen

|                                   | 2014         | 2013         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Salarissen                        | 3.334        | 3.231        |
| Inleenkrachten                    | 166          | 602          |
| <b>Totaal lonen en salarissen</b> | <b>3.500</b> | <b>3.833</b> |

Eind 2014 had de Stichting 78 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 66,28 (2013: 63,61fte).

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

### 38. Sociale lasten

|                              |            |            |
|------------------------------|------------|------------|
| Sociale lasten               | 537        | 493        |
| <b>Totaal sociale lasten</b> | <b>537</b> | <b>493</b> |

### 39. Pensioenlasten

|                              |            |            |
|------------------------------|------------|------------|
| Pensioenlasten               | 656        | 623        |
| <b>Totaal pensioenlasten</b> | <b>656</b> | <b>623</b> |

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 2014 bedroeg de geschatte dekkinggraad van SPW 114%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkinggraad) volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsen kunnen de pensioenen niet direct verlagen. Dit kan op zijn vroegst in 2015. Op basis van de dekkinggraad van 31 december 2014 is verlaging van pensioenen bij SPW in 2015 niet aan de orde.

### 40. Onderhoudslasten

|                                   |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Klachtenonderhoud                 | 2.559        | 2.190        |
| Mutatie-onderhoud                 | 1.410        | 1.486        |
| Kort cyclisch onderhoud           | 1.156        | 1.201        |
| Lang cyclisch onderhoud en overig | 4.073        | 3.828        |
| <b>Totaal onderhoudslasten</b>    | <b>9.198</b> | <b>8.705</b> |

### 43. Overige bedrijfslasten

|                                            |               |              |
|--------------------------------------------|---------------|--------------|
| A. Zakelijke lasten                        | 2.396         | 2.443        |
| B. Overige bedrijfslasten                  | 7.944         | 3.915        |
| C. Dotatie voorziening dubieuze debiteuren | 79            | 119          |
| D. Dotatie dubieuze lening                 | 37            | 38           |
| <b>Totaal overige bedrijfslasten</b>       | <b>10.456</b> | <b>6.515</b> |

#### A. Zakelijke lasten

|                                |              |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Belastingen                    | 2.244        | 2.313        |
| Verzekeringen                  | 152          | 130          |
| <b>Totaal zakelijke lasten</b> | <b>2.396</b> | <b>2.443</b> |

(in duizenden euro's)

**B. Overige bedrijfslasten**

|                                      | 2014         | 2013         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Overige personeelslasten             | 247          | 220          |
| Huisvestingskosten                   | 172          | 197          |
| Bestuurskosten                       | 5            | 11           |
| Raad van Commissarissen              | 50           | 51           |
| Kosten wagenpark                     | 108          | 107          |
| Kosten automatisering                | 190          | 188          |
| Kosten bewonersbeloning              | 152          | 151          |
| Papier en drukwerk                   | 48           | 54           |
| Advieskosten                         | 142          | 187          |
| Kosten Call Center                   | -            | 39           |
| Algemene kosten                      | 301          | 227          |
| Saneringssteun                       | 1.731        | 1.919        |
| Verhuurdersheffing                   | 4.431        | 177          |
| Aedes                                | 48           | 57           |
| Overige exploitatielasten            | 319          | 330          |
| <b>Totaal overige bedrijfslasten</b> | <b>7.944</b> | <b>3.915</b> |

**Bestuurskosten**

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

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

| Functie             | Naam                   | Beloning<br>( in duizenden euro's) | Belastbare<br>vaste en<br>variabele<br>onkosten-<br>vergoeding | Werkge-<br>versdeel<br>beloningen<br>betaalbaar op<br>termijn | Datum einde<br>dienstverband |
|---------------------|------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Directeur           | A.J.T. Leek            | 157                                | -                                                              | 33                                                            |                              |
| Voorzitter RVC      | I.C.M. Verweel-Stokman | 11                                 | -                                                              | -                                                             |                              |
| Vice-voorzitter RVC | F. Wehrmeijer          | 10                                 | -                                                              | -                                                             |                              |
| Lid RVC             | E.W.M. Aalsma          | 10                                 | -                                                              | -                                                             |                              |
| Lid RVC             | N. Boudrie-Poll        | 10                                 | -                                                              | -                                                             |                              |

WOONopMAAT voldoet voor de directeur-bestuurder niet aan de per 1 januari 2014 geldende staffel van de WNT. Voor de directeur-bestuurder geldt het overgangsrecht. De benoeming van de heer A.J.T. Leek is voor een periode van vier jaar. Deze periode loopt per 1 maart 2016 af.

(in duizenden euro's)

|                                                                 | 2014          | 2013          |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>C. dotatie voorziening dubieuze debiteuren</b>               |               |               |
| Voorziening dubieuze debiteuren                                 | 79            | 119           |
| <b>Totaal dotatie voorziening dubieuze debiteuren</b>           | <b>79</b>     | <b>119</b>    |
| <b>D. dotatie voorziening dubieuze lening</b>                   |               |               |
| Voorziening dubieuze lening                                     | 37            | 38            |
| <b>Totaal dotatie voorziening dubieuze lening</b>               | <b>37</b>     | <b>38</b>     |
| <b>44. Niet gerealiseerde waardever. vastgoedbeleggingen</b>    |               |               |
| Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie         | 3.748         | 693           |
| Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden         | 193           | -92           |
| <b>Totaal niet gerealiseerde waardever. vastgoedbeleggingen</b> | <b>3.941</b>  | <b>601</b>    |
| <b>45. Vrijval herwaardering door afschrijving</b>              |               |               |
| Vrijval herwaardering sociaal vastgoed door afschrijving        | <b>8.160</b>  | <b>10.115</b> |
| <b>46. Opbrengst van vorderingen financiële vaste activa</b>    |               |               |
| Rente te vorderen BWS subsidie                                  | 8             | 11            |
| Rente leningen u/g                                              | 37            | 37            |
| Overige renteopbrengsten                                        | 10            | 28            |
| <b>Totaal opbrengst vorderingen financiële vaste activa</b>     | <b>55</b>     | <b>76</b>     |
| <b>47. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>        |               |               |
| Rente op uitgezette middelen                                    | 27            | 44            |
| <b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>     | <b>27</b>     | <b>44</b>     |
| <b>48. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>                   |               |               |
| Rente schulden/leningen overheid                                | 3             | 3             |
| Rente schulden/leningen kredietinstellingen                     | 12.382        | 13.069        |
| <b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>                | <b>12.385</b> | <b>13.072</b> |

#### **49. Belastingen**

##### *Schattingen*

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



### *Belastingdruk winst- en verliesrekening*

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

| <i>(in duizenden euro's)</i>          | <b>2014</b>  | <b>2013</b> |
|---------------------------------------|--------------|-------------|
| Acute belastingen boekjaar            | -            | -           |
| Acute belastingen voorgaande jaren    | 3            | -           |
| Latente vennootschapsbelasting (last) | 2.932        | -           |
| Latente vennootschapsbelasting (bate) | -479         | -104        |
| <b>Per saldo belastingen</b>          | <b>2.456</b> | <b>-104</b> |

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

|                                                                  |         |        |
|------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Resultaat voor belasting volgens de geconsolideerde jaarrekening |         | 22.230 |
| - Onrendabele investeringen                                      | -9.389  |        |
| - Afschrijvingen                                                 | 12.960  |        |
| - Verkoopresultaat bestaand bezit                                | -3.439  |        |
| - Geconsolideerd resultaat in deelnemingen                       | -259    |        |
| - Overige tijdelijke en permanente verschillen                   | -24.663 |        |

Totaal permanente en tijdelijke verschillen -24.790

Belastbaar bedrag -2.560

Acute belastingen boekjaar -

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2013 = 25%).

Het effectieve tarief over 2014 is 15%.

De overige tijdelijke en permanente verschillen komen door de duurzame waardevermindering van de huurwoningen.

### **50. Aandeel derden in resultaat deelnemingen**

|                          |      |      |
|--------------------------|------|------|
| Minderheidsbelang derden | -259 | -137 |
|--------------------------|------|------|

## I. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

### **Samenstelling geldmiddelen**

*(in duizenden euro's)*

|                                                                  |        |
|------------------------------------------------------------------|--------|
| Geldmiddelen per 31 december 2013 volgens het kasstroomoverzicht | 9.526  |
| Balansmutatie geldmiddelen in 2014                               | 5.559  |
| Geldmiddelen per 31 december 2014 volgens het kasstroomoverzicht | 15.085 |

## m. Enkelvoudige balans per 31 december 2014

(voor resultaatbestemming)

### Activa

| (in duizenden euro's)                       | 2014           | 2013           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Vaste activa</i>                         |                |                |
| <i>Materiële vaste activa</i>               |                |                |
| 1 Sociaal vastgoed in exploitatie           | 475.687        | 457.161        |
| 2 Soc. vastgoed in ontwikkeling             | 8.454          | 8.531          |
| 3 Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie | <u>1.105</u>   | <u>971</u>     |
| <b>Totaal materiële vaste activa</b>        | <b>485.246</b> | <b>466.663</b> |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>                  |                |                |
| 4 Commercieel vastgoed in exploitatie       | 64.270         | 58.955         |
| 5 Com. vastgoed in ontwikkeling             | -              | -              |
| 6 Vastgoed verkocht onder voorwaarden       | <u>65.208</u>  | <u>75.728</u>  |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>           | <b>129.478</b> | <b>134.683</b> |
| <i>Financiële vaste activa</i>              |                |                |
| 7 Latente belastingvordering(en)            | 456            | 54             |
| 8 Deelnemingen in groepsmaatschappijen      | 193            | 124            |
| 9 Leningen u/g                              | 4.122          | 4.299          |
| 10 Vorderingen op groepsmaatschappijen      | -              | -              |
| 11 Te vorderen BWS-subsidies                | <u>128</u>     | <u>217</u>     |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>       | <b>4.899</b>   | <b>4.694</b>   |
| <b>Som der vaste activa</b>                 | <b>619.623</b> | <b>606.040</b> |
| <i>Vlottende activa</i>                     |                |                |
| <i>Voorraden</i>                            |                |                |
| 12 Vastgoed bestemd voor verkoop            | 3.987          | 3.057          |
| 13 Overige voorraden                        | <u>11</u>      | <u>28</u>      |
| <b>Totaal voorraden</b>                     | <b>3.998</b>   | <b>3.085</b>   |
| <i>Vorderingen</i>                          |                |                |
| 14 Huurdebiteuren                           | 303            | 356            |
| 15 Belastingen en premies soc. Verz.        | -              | -              |
| 16 Vorderingen op groepsmaatschappijen      | -              | 155            |
| 17 Vorderingen ter zake van pensioenen      | 1              | 2              |
| 18 Overige vorderingen                      | 1.337          | 695            |
| 19 Overlopende activa                       | <u>4.049</u>   | <u>6.451</u>   |
| <b>Totaal vorderingen</b>                   | <b>5.690</b>   | <b>7.659</b>   |
| 20 Liquide middelen                         | 13.526         | 7.687          |
| <b>Totaal vlottende activa</b>              | <b>23.214</b>  | <b>18.431</b>  |
| <b>Totaal Activa</b>                        | <b>642.837</b> | <b>624.471</b> |

## m. Enkelvoudige balans per 31 december 2014

(voor resultaatbestemming)

### Passiva

(in duizenden euro's)

*Eigen vermogen*

|                       |         |                |                |
|-----------------------|---------|----------------|----------------|
| 21 Overige reserves   | 252.903 | 215.682        |                |
| Totaal eigen vermogen |         | <b>252.903</b> | <b>215.682</b> |

*Voorzieningen*

|                                                |       |              |              |
|------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| 22 Voorziening onrend. invest. en herstruct.   | 2.248 | 8.586        |              |
| 23 Voorziening deelnemingen                    | 792   | 605          |              |
| 24 Voorziening latente belastingverplichtingen | 3.140 | 285          |              |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                    |       | <b>6.180</b> | <b>9.476</b> |

*Langlopende schulden*

|                                          |         |                |                |
|------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| 25 Schulden/leningen overheid            | 53      | 58             |                |
| 26 Schulden/leningen kredietinstellingen | 273.363 | 291.085        |                |
| 27 Verplichtingen inzake onr zaken VOV   | 65.208  | 75.728         |                |
| 28 Overige schulden                      | 502     | 502            |                |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>       |         | <b>339.126</b> | <b>367.373</b> |

*Kortlopende schulden*

|                                               |        |               |               |
|-----------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| 29 Schulden aan kredietinstellingen           | 31.333 | 16.937        |               |
| 30 Schulden aan leveranciers                  | 1.963  | 1.196         |               |
| 31 Belastingen en premies soci. verzekeringen | 1.124  | 4.699         |               |
| 32 Schulden ter zake van pensioenen           | -      | -             |               |
| 33 Overige schulden                           | 1.580  | 2.829         |               |
| 34 Overlopende passiva                        | 8.628  | 6.279         |               |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>            |        | <b>44.628</b> | <b>31.940</b> |

**Totaal Passiva**

**642.837** **624.471**

## n. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

| (in duizenden euro's)                                      | 2014           | 2013           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Bedrijfsopbrengsten</i>                                 |                |                |
| 35 Huuropbrengsten                                         | 56.801         | 53.976         |
| 36 Opbrengsten servicecontracten                           | 2.766          | 3.041          |
| 37 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille                  | 4.708          | 2.239          |
| Resultaat verkoop projecten                                | 675            | -47            |
| 38 Overige bedrijfsopbrengsten                             | 991            | 1.100          |
| <b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>                          | <b>65.941</b>  | <b>60.309</b>  |
| <i>Bedrijfslasten</i>                                      |                |                |
| 39 Afschrijvingen materiële vaste activa                   | 22.798         | 24.307         |
| 40 Ov. Waardever. materiële vaste activa                   | -7.009         | 19.762         |
| 41 Lonen en salarissen                                     | 3.500          | 3.833          |
| 42 Sociale lasten                                          | 537            | 493            |
| 43 Pensioenlasten                                          | 656            | 623            |
| 44 Onderhoudslasten                                        | 9.163          | 8.576          |
| 45 Leefbaarheid                                            | 215            | 265            |
| 46 Lasten servicecontracten                                | 2.767          | 2.975          |
| 47 Overige bedrijfslasten                                  | 10.876         | 6.920          |
| <b>Totaal bedrijfslasten</b>                               | <b>43.503</b>  | <b>67.754</b>  |
| 48 Niet-gereal. waardever. vastgoedbeleggingen             | 3.941          | 601            |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                   | <b>26.379</b>  | <b>-6.844</b>  |
| 49 Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen | <b>8.160</b>   | <b>10.115</b>  |
| <i>Financiële baten en lasten</i>                          |                |                |
| 50 Opbrengst van vord. financ. vaste activa                | 306            | 277            |
| 51 Andere rentebaten en soortgelijke opbr.                 | 27             | 44             |
| 52 Rentelasten en soortgelijke kosten                      | -12.415        | -13.093        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                    | <b>-12.082</b> | <b>-12.772</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                          | <b>22.457</b>  | <b>-9.501</b>  |
| Aandeel in resultaat van ondernemingen                     |                |                |
| 53 waarin wordt deelgenomen                                | -486           | -27            |
| 54 Belastingen                                             | 2.456          | -104           |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                            | <b>19.515</b>  | <b>-9.424</b>  |

## o. Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2014

(in duizenden euro's)

### Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2014 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)

|                                                      | 2014           | 2013           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Sociaal vastgoed in exploitatie                   | 475.687        | 457.161        |
| 2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling                  | 8.454          | 8.531          |
| 3. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.105          | 971            |
| <b>Totaal materiële vaste activa</b>                 | <b>485.246</b> | <b>466.663</b> |

Het verloop van deze posten is als volgt:

|                                                                  | 1. Soc. vastg.in expl. |                | 2. Soc. Vastg. in ontw. |               | 3. (On)roerende t.d.v. expl. |            |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|---------------|------------------------------|------------|
| (in duizenden euro's)                                            | 2014                   | 2013           | 2014                    | 2013          | 2014                         | 2013       |
| Stand 1 januari:                                                 |                        |                |                         |               |                              |            |
| Aanschafwaarde                                                   |                        |                | 20.523                  | 31.955        | 7.135                        | 6.952      |
| Cum. afschr en afwaarderingen                                    |                        |                | -11.992                 | -14.640       | -6.164                       | -5.892     |
| <b>Bedrijfswaarde / boekwaarde</b>                               | <b>457.161</b>         | <b>483.742</b> | <b>8.531</b>            | <b>17.315</b> | <b>971</b>                   | <b>-</b>   |
| Mutaties:                                                        |                        |                |                         |               |                              |            |
| Opleveringen                                                     | 12.711                 | 32.991         | 16.220                  | 24.910        |                              |            |
| Aankopen en verbeteringen                                        | 3.208                  | 768            | -                       | -             | 410                          | 183        |
| Terugname afwaardering nieuwbouw                                 | -                      | -              | 11.591                  | 14.223        |                              |            |
| Desinvesteringen                                                 | -2.610                 | -1.738         | -17.855                 | -36.392       | -                            | -          |
| Herclassificatie                                                 | -1.943                 | -2.684         | -                       | -             | -                            | -          |
| Herwaardering via eigen verm.                                    | 25.028                 | -20.539        | -                       | -             |                              |            |
| Herwaardering via resultaat                                      | 5.001                  | -11.335        | -                       | -             |                              |            |
| Afwaardering nieuwbouw                                           | -                      | -              | -10.090                 | -11.669       |                              |            |
| Afwaarderingen                                                   | -347                   | -              | -344                    | -323          |                              |            |
| Terugname afwaarderingen                                         | -                      | -              | 401                     | 495           |                              |            |
| Overige mutaties                                                 | -                      | -20            | -                       | -29           |                              |            |
| Afschrijvingen                                                   | -22.522                | -24.024        | -                       | -             | -276                         | -272       |
| <b>Totaal van de mutaties</b>                                    | <b>18.526</b>          | <b>-26.581</b> | <b>-77</b>              | <b>-8.785</b> | <b>134</b>                   | <b>-89</b> |
| Stand 31 december:                                               |                        |                |                         |               |                              |            |
| Bedrijfsw. resp. aanschafwaarde                                  |                        |                | 18.888                  | 20.523        | 7.545                        | 7.135      |
| Cum. afschr en afwaarderingen                                    |                        |                | -10.434                 | -11.992       | -6.440                       | -6.164     |
| <b>Bedrijfswaarde / boekwaarde</b>                               | <b>475.687</b>         | <b>457.161</b> | <b>8.454</b>            | <b>8.531</b>  | <b>1.105</b>                 | <b>971</b> |
| In boek-/bedrijfswaarde inbegrepen ongerealiseerde herwaardering | <b>138.593</b>         | <b>122.846</b> | -                       | -             | -                            | -          |

## 1. Sociaal vastgoed in exploitatie

### Afschrijvingen

In het kader van RJ 645 (herzien 2011) is vanaf boekjaar 2012 de afschrijving op het sociaal vastgoed gewijzigd van annuïtair naar lineair en tevens gebaseerd op de componentenbenadering. Onder RJ 645 (2005) werden geen afschrijvingen op de bedrijfswaarde toegepast. Deze wijziging is als stelselwijziging in de jaarrekening 2012 verwerkt (zie onder Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, paragraaf Stelselwijzigingen).

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

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

## Financiële vaste activa

### 8. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en 10. vorderingen op groepsmaatschappijen

|                                   | Deel-<br>nemingen<br>in groeps-<br>mij | Vordering<br>en op<br>groeps-<br>mij | Totaal     |
|-----------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| <i>1-jan-14</i>                   |                                        |                                      |            |
| <b>Boekwaarden</b>                | <b>124</b>                             | <b>-</b>                             | <b>124</b> |
| <i>Mutaties 2014</i>              |                                        |                                      |            |
| Investerings/verstrekkingen       | -                                      | -                                    | -          |
| Aandeel in resultaat deelnemingen | 69                                     | -                                    | 69         |
| Reclassificatie                   | -                                      | -                                    | -          |
| Voorziening deelnemingen          | -                                      | -                                    | -          |
| <b>Totaal mutaties</b>            | <b>69</b>                              | <b>-</b>                             | <b>69</b>  |
| <i>31-dec-14</i>                  |                                        |                                      |            |
| <b>Boekwaarden</b>                | <b>193</b>                             | <b>-</b>                             | <b>193</b> |

### Deelnemingen

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

| <b>Naam</b>                                                                          | <b>Vestigingsplaats</b> | <b>Aandeel in<br/>geplaatst kapitaal</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| <b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen<br/>(volledig opgenomen in consolidatie)</b> |                         |                                          |
| 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%                                       |

| <b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b> | <b>31-12-2014</b> | <b>31-12-2013</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ENERGIEopMAAT B.V.                         | -                 | 155               |
| WOONopMAAT B.V.                            | -                 | -                 |
| <b>Saldo vorderingen op groepsmij</b>      | <b>-</b>          | <b>155</b>        |

#### **18. Overige vorderingen**

|                                   |              |            |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| Overige debiteuren                | 656          | 314        |
| Omzetbelasting                    | -            | -          |
| Vennootschapsbelasting            | 17           | 17         |
| Overige                           | 664          | 364        |
| <b>Totaal overige vorderingen</b> | <b>1.337</b> | <b>695</b> |

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

#### **19. Overlopende activa**

|                                    |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Verrekeningen met diverse VVE's    | 3.858        | 3.545        |
| Te ontvangen rente                 | 4            | 2.500        |
| Afrekening stook- en servicekosten | -            | -            |
| Overigen                           | 187          | 406          |
| <b>Totaal overlopende activa</b>   | <b>4.049</b> | <b>6.451</b> |

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

#### **20. Liquide middelen**

*Direct opvraagbaar :*

|                                |               |              |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Rabobank                       | 13.526        | 7.687        |
| <b>Totaal liquide middelen</b> | <b>13.526</b> | <b>7.687</b> |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

#### **21. Eigen vermogen**

|                                                          | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Het verloop van de overige reserves is als volgt:        |                |                |
| Stand 1 januari op basis van nieuwe grondslagen          | 215.682        | 256.854        |
| Verandering herwaarderingsreserve                        | 17.706         | -31.748        |
| Resultaat boekjaar                                       | 19.515         | -9.424         |
| <i>Resultaat van het jaar</i>                            | 37.221         | -41.172        |
| <b>Stand 31 december op basis van nieuwe grondslagen</b> | <b>252.903</b> | <b>215.682</b> |

In de overige reserves is ultimo 2014 een bedrag van € 198.283 (2013: € 183.034) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:

|                                                                      | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie     | 138.151        | 122.846        |
| Ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed in exploitatie | 27.635         | 19.521         |
| Ongerealiseerd verkoopresultaat verkopen woningen verk. onder voorw. | 34.383         | 40.667         |
| <b>Totaal</b>                                                        | <b>200.169</b> | <b>183.034</b> |

De ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten ultimo boekjaar.

De ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering, zijnde de – per 1 januari 2012 gefixeerde – boekwaarde op basis van de historische kosten en de reële waarde ultimo boekjaar.

Bij voor vermelde herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardeinstijgingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.



|                                                                                                                                | 2014           | 2013           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen</b>                                           |                |                |
| <i>Groepsvermogen</i>                                                                                                          | 252.451        | 215.051        |
| In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen                                                                  | -              | -              |
| Negatieve vermogenswaarde van de geconsolideerde deelnemingen                                                                  | -              | -              |
| Minderheidsbelang derden in deelneming                                                                                         | -452           | -631           |
| <i>Eigen vermogen</i>                                                                                                          | <u>252.903</u> | <u>215.682</u> |
| <i>Groepsresultaat</i>                                                                                                         | 19.774         | -9.287         |
| 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                                                                              | -259           | -584           |
| <i>Resultaat</i>                                                                                                               | <u>19.515</u>  | <u>-9.871</u>  |
| <b>Voorzieningen</b>                                                                                                           |                |                |
| <b>22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</b>                                                           | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
| <i>Saldo begin boekjaar</i>                                                                                                    | <u>8.586</u>   | <u>5.580</u>   |
| <i>Mutaties</i>                                                                                                                |                |                |
| Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling                                                                                   | 11.668         | 14.223         |
| Saldering vastgoed in ontwikkeling                                                                                             | -10.090        | -11.668        |
| Toevoeging                                                                                                                     | -2.153         | 8.266          |
| Onttrekkingen wegens investeringen                                                                                             | -5.763         | -7.815         |
| <i>Totaal mutaties</i>                                                                                                         | <u>-6.338</u>  | <u>3.006</u>   |
| <i>Totaal voorziening onrendabele investeringen</i>                                                                            | <u>2.248</u>   | <u>8.586</u>   |
| <b>23. Voorziening deelnemingen</b>                                                                                            |                |                |
| WOONopMAAT B.V.                                                                                                                | 310            | 588            |
| ENERGIEopMAAT B.V.                                                                                                             | 466            | -              |
| GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.                                                                                     | 16             | 17             |
|                                                                                                                                | <u>792</u>     | <u>605</u>     |
| WOONopMAAT zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.                                                      |                |                |
| <b>33. Overige schulden</b>                                                                                                    |                |                |
| Overige schulden en nog te ontvangen facturen                                                                                  | 1.580          | 2.829          |
| <b>Totaal overige schulden</b>                                                                                                 | <u>1.580</u>   | <u>2.829</u>   |
| <b>Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen</b>                                                                   |                |                |
| Voor de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans. |                |                |
| <b>Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen</b>                                                          |                |                |
| WOONopMAAT B.V.                                                                                                                | 207            | 499            |
| GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.                                                                                     | 2              | 9              |
| Stichting kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5                                                                                   | -69            | 55             |
| ENERGIEopMAAT B.V.                                                                                                             | -764           | -12            |
| <b>Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen</b>                                                          | <u>-624</u>    | <u>551</u>     |

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

|                                 | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Opbrengst verkopen              | 1.639       | 645         |
| Kostprijs verkopen              | <u>964</u>  | <u>692</u>  |
| <b>Totaal verkoop projecten</b> | <b>675</b>  | <b>-47</b>  |

**38. Overige bedrijfsopbrengsten**

|                                                 |            |              |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|
| Vergoedingen Eerste verhuur, servicekosten etc. | 38         | 75           |
| Vergoedingen VVE Beheer                         | 410        | 292          |
| Inschrijfgelden opties woonruimteverdeling      | 52         | 67           |
| Vorbereiding en toezicht projecten              | 286        | 548          |
| Diverse opbrengsten                             | <u>205</u> | <u>118</u>   |
| <b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>       | <b>991</b> | <b>1.100</b> |

**40. Overige Waardeveranderingen materiële vaste activa**

|                                                                  |               |               |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Afwaardering onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling    | -2.097        | 7.818         |
| Waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie               | <u>-4.912</u> | <u>11.944</u> |
| <b>Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa</b> | <b>-7.009</b> | <b>19.762</b> |

**44. Onderhoudslasten**

De lasten zijn als volgt opgebouwd:

|                                                      |              |              |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Klachtenonderhoud                                    | 2.552        | 2.090        |
| Mutatieonderhoud                                     | 1.410        | 1.486        |
| Kort cyclisch onderhoud                              | 1.128        | 1.172        |
| Lang cyclisch onderhoud en overig                    | <u>4.073</u> | <u>3.828</u> |
| <b>Totaal onderhoudslasten t.l.v. de exploitatie</b> | <b>9.163</b> | <b>8.576</b> |

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

|                                            |               |              |
|--------------------------------------------|---------------|--------------|
| A. Zakelijke lasten                        | 2.396         | 2.443        |
| B. Overige bedrijfslasten                  | 8.364         | 4.320        |
| C. Dotatie voorziening dubieuze debiteuren | 79            | 119          |
| D. Dotatie dubieuze lening                 | <u>37</u>     | <u>38</u>    |
| <b>Totaal overige bedrijfslasten</b>       | <b>10.876</b> | <b>6.920</b> |

**B. Overige bedrijfslasten**

|                                      |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Overige personeelslasten             | 245          | 209          |
| Huisvestingskosten                   | 442          | 467          |
| Bestuurskosten                       | 5            | 11           |
| Raad van Commissarissen              | 50           | 51           |
| Kosten wagenpark                     | 108          | 107          |
| Kosten automatisering                | 190          | 188          |
| Kosten bewonersbeloning              | 152          | 151          |
| Papier en drukwerk                   | 48           | 54           |
| Advieskosten                         | 137          | 183          |
| Kosten Call Center                   | -            | 39           |
| Algemene kosten                      | 301          | 227          |
| Saneringssteun                       | 1.731        | 1.919        |
| Verhuurdersheffing                   | 4.431        | 177          |
| Aedes                                | 48           | 57           |
| Overige exploitatielasten            | <u>476</u>   | <u>480</u>   |
| <b>Totaal overige bedrijfslasten</b> | <b>8.364</b> | <b>4.320</b> |

|                                                                           | 2014          | 2013          |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>(in duizenden euro's)</i>                                              |               |               |
| <b>49. Vrijval herwaardering door afschrijving</b>                        |               |               |
| Vrijval herwaardering sociaal vastgoed door afschrijving                  | <b>8.160</b>  | <b>10.115</b> |
| <b>50. Opbrengst van vorderingen financiële vaste activa</b>              |               |               |
| Rente te vorderen BWS subsidie                                            | 8             | 11            |
| Rente leningen u/g                                                        | 266           | 238           |
| Overige renteopbrengsten                                                  | 32            | 28            |
| <b>Totaal opbrengst vorderingen financiële vaste activa</b>               | <b>306</b>    | <b>277</b>    |
| <b>52. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>                             |               |               |
| Rente schulden/leningen overheid                                          | 2             | 3             |
| Rente schulden/leningen kredietinstellingen                               | 12.413        | 13.090        |
| <b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>                          | <b>12.415</b> | <b>13.093</b> |
| <b>53. Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen</b> |               |               |
| WOONopMAAT B.V.                                                           | 207           | 85            |
| Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5                              | 69            | 63            |
| GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.                                | 2             | 0             |
| ENERGIEopMAAT B.V.                                                        | -764          | -175          |
| <b>Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen</b>                       | <b>-486</b>   | <b>-27</b>    |

#### 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<br>EY<br>2014 | netwerk<br>2014 | Totaal<br>EY<br>2014 |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|----------------------|
| Onderzoek van de jaarrekening        | 34               | -               | 34                   |
| Andere controleopdrachten            | 13               | -               | 13                   |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein    | -                | -               | -                    |
| Andere niet controlediensten         | -                | -               | -                    |
| <b>Totaal accountantskosten 2014</b> | <b>47</b>        | <b>-</b>        | <b>47</b>            |

|                                      | EY<br>EY<br>2013 | netwerk<br>2013 | Totaal<br>EY<br>2013 |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|----------------------|
| Onderzoek van de jaarrekening        | 60               | -               | 60                   |
| Andere controleopdrachten            | 12               | -               | 12                   |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein    | -                | -               | -                    |
| Andere niet controlediensten         | -                | -               | -                    |
| <b>Totaal accountantskosten 2013</b> | <b>72</b>        | <b>-</b>        | <b>72</b>            |

#### 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 2014 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 203, diensten aan verbonden partijen bedroegen € 10. Per 31 december 2014 waren de vorderingen op verbonden partijen nihil.

## **p. Ondertekening van de jaarrekening**

### **Bestuur**

De bestuurder van Stichting WOONopMAAT verklaart dat hij op 18 mei 2015 de jaarrekening over het verslagjaar 2014 heeft opgesteld en vastgesteld.

A.J.T. Leek  
Directeur-bestuurder

## **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 8 juni 2015.

I.M.C. Verweel-Stokman  
voorzitter

F.J. Wehrmeijer  
vice-voorzitter

E.W.M. Aalsma  
lid

N. Boudrie-Poll  
lid

## 9. Overige Gegevens

### a. Gebeurtenissen na balansdatum

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders kan de herzieningswet ook van invloed zijn op het door WOONopMAAT te voeren beleid. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door WOONopMAAT van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

**b. Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming**

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2014 wordt toegevoegd aan de overige reserve.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Stichting WOONopMAAT te Heemskerk gecontroleerd bestaande uit de geconsolideerde en de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.



#### Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WOONopMAAT per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

### **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Alkmaar, 8 juni 2015

Ernst & Young Accountants LLP

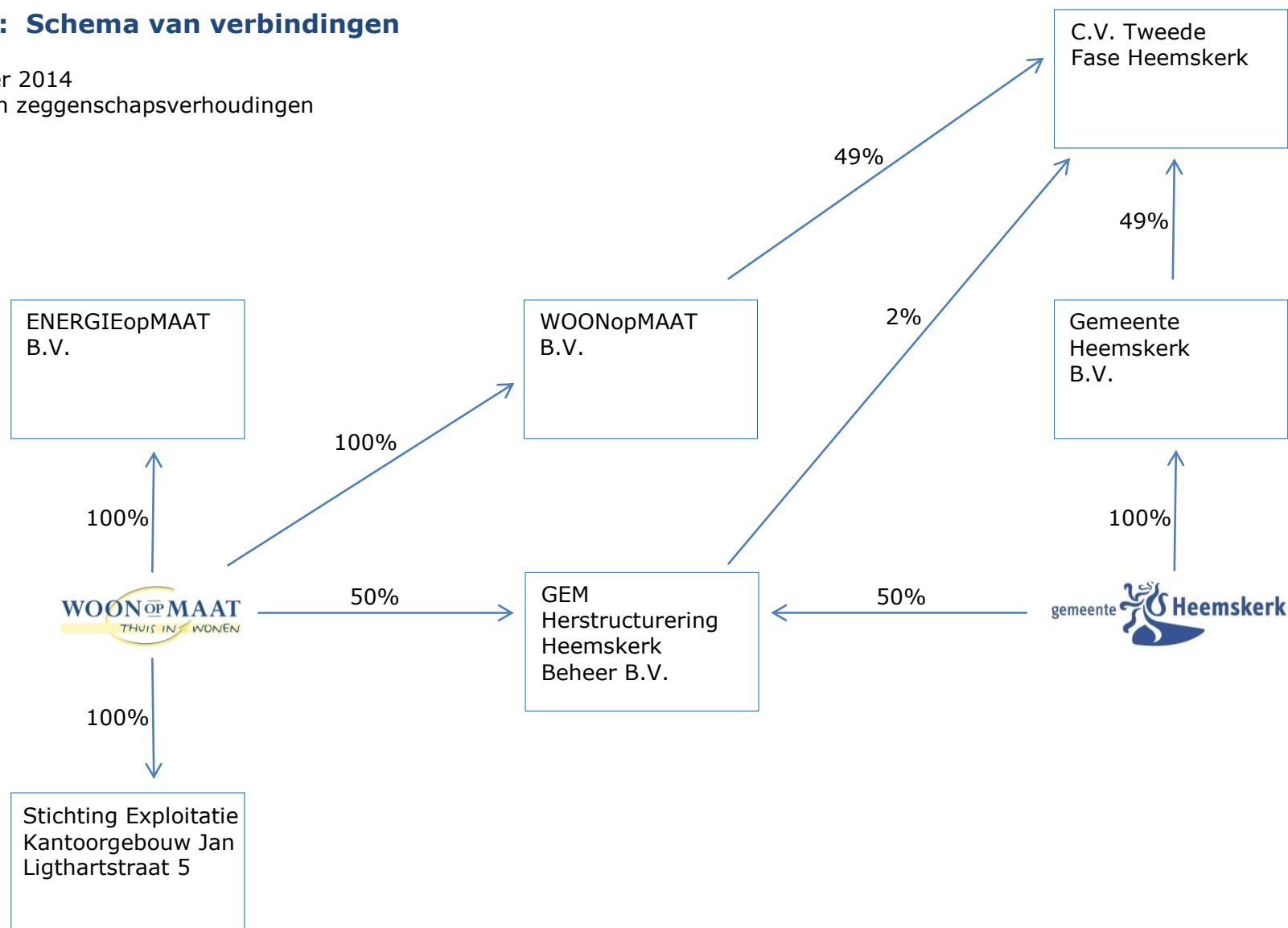
w.g. drs. P.C. van Dijk RA

## **Bijlagen**

## Bijlage A: Schema van verbindingen

31 december 2014

Op basis van zeggenschapsverhoudingen



## Bijlage B: Woningoverzicht

31 december 2014

| 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            | 41       | 70            | Ardenennenlaan 1 t/m 95 e.o.             | Heemskerk | 1975     | Egw                                 |
| 1131       | 99             | 0        | 99            | Normandielaan e.o.                       | Heemskerk | 1967     | Egw                                 |
| 1143       | 15             | 0        | 15            | Lessestraat Waterrijck                   | Heemskerk | 2007     | App senioren met lift               |
| 1144       | 1              | 0        | 1             | 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            | 159      | 234           | Luxemburglaan 305 t/m 921 en 20 t/m 186  | Heemskerk | 1970     | App met lift                        |
| 1171       | 40             | 18       | 22            | SEW Oosterwijk I, Luxemburglaan          | Heemskerk | 1963     | Egw                                 |
| 1211       | 73             | 1        | 72            | Batenburg, Doorneburg, 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                                 |

| <b>Complexnr.</b> | <b>Oorspr.<br/>aantal</b> | <b>Mutaties</b> | <b>Huidig<br/>aantal</b> | <b>Adressen</b>              | <b>Gemeente</b> | <b>Bouwjaar</b> | <b>Type VHE</b>                          |
|-------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1452              | 32                        | 0               | 32                       | Wiekslag 28 t/m 90           | Heemskerk       | 1984            | App zonder lift                          |
| 1511              | 85                        | 55              | 30                       | 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, Maisonnets        |
| 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              | 49                        | 0               | 49                       | 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                        | 16              | 22                       | SEW Kerkbeek I               | Heemskerk       | 1963            | Egw                                      |
| 1813              | 21                        | 0               | 21                       | Montessoristraat e.o.        | Heemskerk       | 1963            | Egw                                      |
| 1891              | 88                        | 31              | 57                       | 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                                      |

| <b>Complexnr.</b> | <b>Oorspr.<br/>aantal</b> | <b>Mutaties</b> | <b>Huidig<br/>aantal</b> | <b>Adressen</b>                | <b>Gemeente</b> | <b>Bouwjaar</b> | <b>Type VHE</b>                              |
|-------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------|
| 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, Maisonnnettes |
| 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                        | 27              | 41                       | Vijverhoef                     | Beverwijk       | 1962            | App met lift                                 |
| 2514              | 216                       | 114             | 102                      | 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                       | 24              | 76                       | Aubachstraat/Waverstraat       | Beverwijk       | 1980            | Beneden en bovenwoningen, Egw, Maisonnnettes |
| 2518              | 92                        | 32              | 60                       | Munnikenweg                    | Beverwijk       | 1981            | App zonder lift, Egw, Maisonnnettes          |
| 2519              | 17                        | 9               | 8                        | Burg. Rothestraat              | Wijk aan Zee    | 1982            | Beneden en bovenwoningen                     |
| 2520              | 36                        | 12              | 24                       | IJssel/Waalstraat              | Beverwijk       | 1982            | App zonder lift                              |
| 2521              | 211                       | 78              | 133                      | Centrum Kerkbuurt              | Beverwijk       | 1982/84         | App zonder lift, Egw, Maisonnnettes          |
| 2522              | 88                        | 20              | 68                       | Raamveld                       | Beverwijk       | 1985/83         | App zonder lift, Egw                         |
| 2523              | 32                        | 23              | 9                        | Van Borsselestraat             | Beverwijk       | 1983            | App zonder lift                              |
| 2524              | 150                       | 60              | 90                       | Eurocasa                       | Beverwijk       | 1984            | Egw                                          |
| 2525              | 79                        | 0               | 79                       | Stapelhuys                     | Beverwijk       | 1984            | App senioren met lift, Maisonnnettes         |
| 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                       | 95              | 108                      | 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.<br>aantal | Mutaties | Huidig<br>aantal | Adressen                            | Gemeente     | Bouwjaar | Type VHE                                   |
|------------|-------------------|----------|------------------|-------------------------------------|--------------|----------|--------------------------------------------|
| 2532       | 7                 | 0        | 7                | Centrum C.H. Moenstraat             | Beverwijk    | 1991     | App zonder lift                            |
| 2533       | 66                | 21       | 45               | t Overloo                           | Beverwijk    | 1992     | App met lift, Maisonnettes                 |
| 2534       | 33                | 0        | 33               | d'Oldenborgh                        | Beverwijk    | 1993     | App senioren met lift                      |
| 2535       | 62                | 0        | 62               | Galgenweg                           | Beverwijk    | 1994     | App senioren met lift                      |
| 2536       | 15                | 0        | 15               | Hoflanderweg                        | Beverwijk    | 1997     | App met lift                               |
| 2537       | 57                | 0        | 57               | Centrum Wolff- en Dekenstraat       | Beverwijk    | 1997     | App senioren met lift                      |
| 2541       | 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                | 2        | 26               | Count Basielaan                     | Beverwijk    | 2003     | Egw                                        |
| 2547       | 26                | 0        | 26               | Texel                               | Heemskerk    | 2003     | Egw                                        |
| 2548       | 9                 | 0        | 9                | Fokkerlaan                          | Beverwijk    | 2004     | Egw                                        |
| 2549       | 81                | 0        | 81               | Broekpolder                         | Heemskerk    | 2005     | App met lift, Begeleid wonen, Maisonnettes |
| 2550       | 39                | 0        | 39               | Singelweide                         | Heemskerk    | 2005     | Egw                                        |
| 2551       | 15                | 0        | 15               | 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                | 4        | 16               | 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, Maisonnettes                 |
| 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                                        |

| <b>Complexnr.</b> | <b>Oorspr. aantal</b> | <b>Mutaties</b> | <b>Huidig aantal</b> | <b>Adressen</b>                | <b>Gemeente</b> | <b>Bouwjaar</b> | <b>Type VHE</b>                        |
|-------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|
| 2566              | 29                    | 0               | 29                   | Kerkweg                        | Heemskerk       | 2010            | App senioren met lift                  |
| 2567              | 4                     | 0               | 4                    | 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                           |
| 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                                    |
| 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, Maisonnettes |
| 3603              | 2                     | 0               | 2                    | Kerkweg                        | Heemskerk       | 1953            | Egw                                    |
| 3604              | 85                    | 0               | 85                   | Poelenburg A                   | Heemskerk       | 1956            | Egw                                    |
| 3605              | 99                    | 1               | 98                   | Poelenburg B                   | Heemskerk       | 1956            | Egw                                    |
| 3609              | 36                    | 13              | 23                   | Poelenburg D                   | Heemskerk       | 1957            | App zonder lift                        |
| 3612              | 152                   | 97              | 55                   | 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                                    |



| <b>Complexnr.</b> | <b>Oorspr.<br/>aantal</b> | <b>Mutaties</b> | <b>Huidig<br/>aantal</b> | <b>Adressen</b>             | <b>Gemeente</b> | <b>Bouwjaar</b> | <b>Type VHE</b>                        |
|-------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|
| 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, Maisonnettes |
| 3710              | 9                         | 1               | 8                        | SEW Oosterwijk II           | Heemskerk       | 1963            | Egw                                    |
| 3720              | 38                        | 9               | 29                       | SEW Assumburg               | Heemskerk       | 1965            | Egw                                    |
| 3730              | 65                        | 41              | 24                       | SEW Europaplein             | Heemskerk       | 1967            | App zonder lift                        |
| 3810              | 72                        | 0               | 72                       | Centrumgebied Broekpolder   | Heemskerk       | 2004            | App met lift, Maisonnettes             |
| 3811              | 21                        | 0               | 21                       | De Wierden 2 Broekpolder    | Heemskerk       | 2006            | Egw                                    |
| 3813              | 20                        | 0               | 20                       | Grote weide Broekpolder     | Heemskerk       | 2007            | Egw                                    |
| <b>Totaal</b>     | <b>9.992</b>              | <b>1.189</b>    | <b>8.803</b>             |                             |                 |                 |                                        |