

WOONopMAAT Jaarstukken 2015

Heemskerk, juni 2016

Ad Blekemolen
Jan van Kuijk
Aad Leek
Guus van der Meijden
Lot Riemers
Nico van Zutphen

Inhoud

Jaarverslag 2015	4
0. Voorwoord	4
1. Kengetallen per 31 december	5
2. Bestuursverslag	6
3. Missie, opgave en strategie	9
4. Realisatie Doelen	11
a. Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad	11
b. Huisvesting van specifieke doelgroepen	16
c. Leefbaarheid	17
d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad	21
e. Renovatie	25
f. Duurzaamheid	25
g. Nieuwbouw	27
h. Verkoop	33
i. Samenwerking	35
j. Organisatie	38
5. Financieel beleid en kengetallen	42
6. Governance	47
a. Externe beoordelingen	47
b. Interne controle	48
c. Risicomanagement	49
d. Verbindingen	51
e. Klachtenreglement en andere reglementen	52
f. Ondernemingsraad	53
g. Honorering bestuur en commissarissen en nevenfuncties	55
h. Rooster van aftreden bestuur en commissarissen	56
i. Kennis en educatie bestuur en commissarissen	57
j. Bestuursverklaring	58
7. Raad van Commissarissen	59
a. Visie op het toezicht	59
b. Toetsingswerkzaamheden	61
c. Benoemingen en herbenoemingen	63
d. Functioneren bestuur	64
e. Verklaring Raad van Commissarissen	65

Jaarrekening 2015	66
a. Geconsolideerde balans per 31 december 2015	67
b. Geconsolideerde winst- en Verliesrekening 2015	69
c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2015	70
d. Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2015	71
e. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening	72
f. Toelichting balanswaardering geconsolideerde jaarrekening	74
g. Grondslagen resultaatbepaling in de jaarrekening	84
h. Grondslagen geconsolideerd kasstroomoverzicht	87
i. Toelichting op de geconsolideerde balans	88
j. Niet in de balans opgenomen verplichtingen	99
k. Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening	101
l. Toelichting geconsolideerd Kasstroomoverzicht	108
m. Enkelvoudige balans per 31 december 2015	109
n. Enkelvoudige winst en verliesrekening over 2015	111
o. Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2015	112
p. Ondertekening van de jaarrekening	118
Overige Gegevens	120
a. Gebeurtenissen na balansdatum	120
b. Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming	121
c. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	122

Bijlagen

- A Schema van verbindingen
- B Woningoverzicht

Jaarverslag 2015

0. Voorwoord

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze activiteiten in 2015. In 2014 maakten wij concrete plannen voor het jaar 2015 en legden die vast in het Activiteitenplan voor 2015. In dit jaarverslag laten wij u weten wat ervan is terechtgekomen.

Wij beseffen dat de wereld, en ook de corporatiesector, volop in beweging is. Nieuwe wet- en regelgeving vanuit de Woningwet raakt bijvoorbeeld direct de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de mensen die daar op zijn aangewezen. De veranderingen in de zorg roepen veel onzekerheid en vragen op over hoe wonen met zorg op een passende manier kan worden gecombineerd. De impact van de conflicten in verschillende landen gaat verder dan alleen bezorgdheid en mededogen over de gevolgen hiervan. We moeten oplossingen vinden voor het huisvesten van grote groepen statushouders en daarbij speelt de sociale huursector onontkoombaar een belangrijke rol.

Deze vraagstukken zijn nadrukkelijk aan de orde geweest in 2015. In het Activiteitenplan 2015 hebben we ons voorgenomen om, ongeacht de omstandigheden, onze maatschappelijke taak op een goede manier te vervullen. In dit jaarverslag kunt u zien wat we daarvoor hebben gedaan en kunt u beoordelen of WOONopMAAT daarin is geslaagd.

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

Aad Leek,
Directeur-bestuurder

1. Kengetallen per 31 december

Bezit	2014	2015
Aantal verhuureenheden	9.620	9.678
Aantal huurwoningen	8.803	8.881
Gemiddelde nettohuur woningen	€ 521	€ 530
Gemiddelde huurverhoging	2,89%	1,22%
Gemiddeld percentage van maximaal redelijk	74%	73%
Totaal aantal verkochte huurwoningen met de 75-procentregeling	715	657
Aantal nieuwbouw huurwoningen	100	147
Aantal gesloopte huurwoningen	0	0
Aantal verkochte huurwoningen	43	73
Mutatiegraad	7,1%	9,8%
Aantal ontruiming	11	22

Dienstverlening (in cijfers van 1 tot 10)	2014	2015
Verhuur	8,5	8,6
Verkoop	8,4	9,0
Dagelijks onderhoud	8,6	8,8
Oplevering huurwoning	8,1	7,8
Oplevering koopwoning	7,8	7,6

Jaaruitkomsten (x € 1.000)	2014	2015
Jaarresultaat na belastingen	19.515	26.276
Jaarhuur	56.801	58.384
Onderhoudslasten	9.198	12.661
Investering in renovatie en nieuwbouw huurwoningen	22.307	24.948
Sectorheffingen	6.162	5.220
Rentelasten	12.385	11.828
Eigen Vermogen	252.451	274.963
Leningportefeuille	304.749	288.368
Balanstotaal	643.012	641.503
Bedrijfswaarde (op basis van RJ 645)	530.974	506.518
WoZ-waarde	1.298.020	1.332.267

Financiële kengetallen	2014	2015
ICR (Rentedekkingsgraad)	2,7	2,7
DSCR (Rente plus theoretisch benaderde aflossing)	1,5	1,7
Solvabiliteit	39%	43%
Loan To Value (op basis van bedrijfswaarde)	57%	57%
Rentabiliteit eigen vermogen	9,1%	10,4%
Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	4,02%	3,75%

Organisatie	2014	2015
Aantal fte's	65,87	65,93
Personeelslasten (x 1.000)	€ 4.527	€ 4.560
Ziekteverzuim	4,3%	3,6%

2. Bestuursverslag

Algemeen

WOONopMAAT is in de kern een risicomijdende organisatie. Zo zetten wij bijvoorbeeld bij gemengde projecten vooraf het risico rond de koopwoningen weg bij een marktpartij. Waar we helaas geen invloed op hebben zijn de gevolgen van de veranderende wet- en regelgeving. WOONopMAAT heeft als stelregel dat wet- en regelgeving wordt toegepast, zoals bijvoorbeeld bij de Governancecode. Om te kunnen voldoen aan de Woningwet hebben we een routeplanner opgesteld. Het managementteam is verantwoordelijk voor het nakomen van alle 'producten', zoals deze in de Woningwet zijn geformuleerd. De voortgang van de routeplanner Woningwet wordt maandelijks gemonitord in de vergadering van het managementteam. De nieuwe Woningwet heeft een aantal collega's weer op het rechte pad van haar kerntaak gebracht en dat vermindert de risico's zoals die eerder bij Vestia zijn ontstaan. Helaas zien we ook nieuwe risico's opdoemen. Zo is de toename van de administratieve lastendruk in een aantal gevallen niet proportioneel en onnodig kostenverhogend. In 2016 zullen we in beeld brengen wat de nieuwe Woningwet aan permanente (administratieve) lastendruk zal geven en tot welke kostenstijging dat leidt.

Samenwerken

Het motto in ons Strategisch Beleidsplan 2014-2019 is 'Laten we het vooral samen doen'. En dat is in 2015 volop aan de orde geweest. Bijvoorbeeld bij de manier waarop we in de noordelijke IJmond omgaan met de enorme hoeveelheid nieuwe regels en wetten. Ten eerste is per 1 januari 2015 de nieuwe Huisvestingswet ingegaan. In mei 2015 hebben de gemeente Heemskerk en Beverwijk een Huisvestingsverordening vastgesteld. De corporaties en huurders zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen ervan. Die verordening regelt vooral zaken voor de woonruimteverdeling. Ten tweede werd per 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet formeel van kracht en in december 2015 is de uitwerking van deze wet vastgelegd in een nieuw Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Tot slot hebben de gemeenten, in goed overleg met onder andere de corporaties en huurders, de Woonvisie 2020 opgesteld. Daarin staat beschreven welke vraagstukken aandacht behoeven als het gaat om wonen, zorg en welzijn. Vervolgens zijn met de gemeente Heemskerk en Beverwijk, Pré Wonen en de huurdersorganisaties van Pré Wonen en WOONopMAAT de Prestatieafspraken 2016 gemaakt over de manier waarop we samen concrete stappen zetten om die vraagstukken op te lossen. Dat was al met al veel werk, maar we zijn er samen in geslaagd om dat binnen het gewenste tijdsplan voor elkaar te krijgen. Vooral voor de vrijwilligers bij onze huurdersorganisatie was dat best een hele klus, maar samen hebben we het wel voor elkaar gekregen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Dat betekent zeker niet dat we er al zijn. Afspraken maken is belangrijk, maar concrete oplossingen zijn de maatstaf bij de beoordeling van het resultaat. En de opgaven zijn groot, zeker als het gaat om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor mensen met lagere inkomens. In 2015 is gestart met een heroverweging van ons huurprijsbeleid om de slaagkans voor woningzoekenden die zijn aangewezen op huurtoeslag bij de reguliere woningtoewijzing niet te laten verminderen door de nieuwe passendheidstoets vanuit de nieuwe Woningwet (de zogenaamde 95%-regeling). Ook is duidelijk dat de vluchtelingencrisis vooral gevolgen heeft voor diezelfde groep woningzoekenden. Statushouders zijn immers ook op de goedkope huurwoningen aangewezen. Dat vraagt om extra inzet en daarom wordt per 1 januari 2016 begonnen met het verlagen van de streefhuren. Daarnaast maken we op gemeentelijk niveau afspraken over de manier waarop we de effecten van het huisvesten van statushouders voor woningzoekenden en wijkbewoners beheersbaar kunnen maken.

Duurzaamheid

In 2015 is ook goed samengewerkt bij het vernieuwen, verbeteren en het verduurzamen van de woningvoorraad. Met de gemeente Heemskerk in de Tweede tranche herstructurering en met de gemeente Beverwijk in de convenantlocaties. Ook is hard en goed samengewerkt bij enkele ingrijpende renovatieprojecten. Bij de voorbereidingen hebben we constructief samengewerkt met ketenpartners en zeker ook met de huurders. Zo hebben de huurders mee kunnen praten over de renovatieplannen zoals die in 2016 worden gestart. Het feit dat we meer dan 80% van de bewonerswensen hebben kunnen opnemen in deze plannen zegt iets over de manier waarop we hebben samengewerkt. Bij nieuwbouw en renovatie is veel aandacht voor verduurzaming en energiebesparing. Voor bestaande woningen waar geen grootschalige ingrepen zijn voorzien, is gestart met het bedenken van energiebesparende maatregelen, zoals het plaatsen van zonnepanelen. Uitgangspunt voor WOONopMAAT hierbij is dat de woonlasten van de huurders nu én op de langere termijn, hierdoor op zijn minst niet mogen stijgen. In de prestatieafspraken met de gemeenten hebben we doelstellingen benoemd omtrent de te behalen energieprestaties. We zullen hierbij onze investeringscapaciteit om deze doelstellingen te behalen zorgvuldig en effectief inzetten. Ook hier geldt het motto dat we bij de te nemen beslissingen kijken wat het kost en wat het feitelijk voor bewoners en het milieu oplevert.

Organisatie

Samenwerken doen we niet alleen met anderen. Ook de manier waarop we binnen WOONopMAAT met elkaar samenwerken heeft de nodige aandacht gekregen. Een organisatie kan tenslotte alleen goed met anderen samenwerken als er binnen de organisatie ook goed wordt samengewerkt. Er is een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) gehouden waarbij de focus lag op onderlinge samenwerking binnen en tussen de verschillende afdelingen. Met de uitkomsten zijn we aan de slag gegaan om daar waar gewenst verbeteringen te realiseren. Naast het MTO zijn we ook gestart met strategische personeelsplanning (SPP). SPP is een methodiek om knelpunten op het gebied van personele bezetting te voorkomen of op te lossen. Hierbij kijken we vooral naar de vraag waar we ons moeten verbeteren met het oog op de opgaven waar we als WOONopMAAT de komende jaren voor komen te staan.

Visitatie

Eind 2014 is door een Visitatiecommissie uitvoerig gekeken naar de bedrijfsmatige en maatschappelijke prestaties. In het eerste kwartaal 2015 heeft de Visitatiecommissie haar rapport gepresenteerd. WOONopMAAT heeft naast veel waardering voor haar prestaties ook een aantal aanbevelingen mee gekregen. Deze aanbevelingen zijn door het bestuur becommentarieerd en in een plan van aanpak is beschreven hoe en wanneer we met deze aanbevelingen aan de slag gaan. Zo ziet de Visitatiecommissie een risico bij de consistentie tussen het Strategisch Beleidsplan 2014-2019 en de jaarlijkse Activiteitenplannen. Als aanbeveling geeft de Visitatiecommissie het opstellen van een Ondernemingsplan, zodat er een adequate tactische vertaling van het strategisch beleid beschikbaar is. Dit advies wordt in 2016 opgevolgd.

Financiële continuïteit

WOONopMAAT stelt alles in het werk om haar doelstellingen en ambities te realiseren, maar wij moeten er wel voor zorgen dat wij daar ook op de langere termijn nog toe in staat zijn. Wij hebben altijd al goed op de centen gepast, maar de financiële continuïteit is niet meer zo vanzelfsprekend. Wij hebben hiervoor op tijd een aantal richtlijnen en uitgangspunten opgesteld, zoals een sluitende exploitatie, die moeten helpen bij de zorgvuldige afweging tussen de ambities en 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 huurders noodzakelijk. Voor de voorzieningen zijn wij aangewezen op maatschappelijke organisaties die de zorg en andere diensten rond het wonen leveren.

De financiële positie van WOONopMAAT is onverminderd sterk. De beoordelingen door de externe toezichthouders en de externe accountant geven aan dat WOONopMAAT haar zaken goed op orde heeft. De resultaten van de Aedes Benchmark sluiten hier naadloos op aan. Lage bedrijfslasten in combinatie met de hoogste score op het onderdeel kwaliteit zijn in overeenstemming met de uitgangspunten van ons Strategisch Beleidsplan. De prognoses van de financiële ratio's en het weerstandsvermogen zijn goed, de renterisico's beheersbaar en de beheersing van de operationele risico's in de bedrijfsvoering en de projecten zijn onder controle. De reguliere exploitatie heeft een positief resultaat en de uitgaven blijven binnen de normen die daarvoor zijn opgesteld. De lichtpuntjes van het economisch herstel zijn in 2015 niet gedoofd en daar hebben we ons voordeel mee gedaan. Zo hebben we in 2015 ruimschoots meer woningen verkocht dan begroot en tegen goede prijzen. Door de lage hypotheekrente zien we dat huurwoningen met een hoge huurprijs soms moeilijk worden verhuurd, maar wel snel worden verkocht. De reden hiervan is dat huur niet meer concurrerend is met koop. Dat is aanleiding geweest om incidenteel woningen met een hoge huurprijs te verkopen.

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

Governance

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

Risicomanagement

We hebben in 2011 een kader neergezet voor het risicomanagement bij WOONopMAAT. Bestuurlijk is het format vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. In 2015 is een aantal procesbeschrijvingen geactualiseerd. In 2016 wordt volgens het nieuwe Btiv een reglement Financieel beleid en beheer opgesteld waarin het risicomanagement opnieuw wordt verwoord. Een uiteindelijk nieuw raamwerk voor risicomanagement zal in 2017 worden opgesteld, nadat we alle activiteiten rondom de nieuwe Woningwet geïmplementeerd hebben binnen onze organisatie.

Aad Leek,
Directeur-bestuurder

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 prioriteit is daarbij vooral gericht op het huisvesten van *huishoudens die om financiële, maatschappelijke of gezondheidsredenen minder makkelijk in de eigen woningbehoefte kunnen voorzien*. Wel hebben we gemerkt dat keuzevrijheid soms ook een schaduwkant heeft. Bijvoorbeeld als het gaat om de toewijzing van betaalbare eengezinswoningen. Uit marktonderzoek is gebleken dat dit segment van de woningmarkt schaars is. Vooral gezinnen staan vaak lang op de wachtlijst voor een dergelijke woning.

Missie

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

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

Doelgroep

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

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

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

Doelstellingen

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

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

Strategie

WOONopMAAT wil haar doelstellingen realiseren door:

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

Algemeen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beleid, de bedrijfsvoering en de maatschappelijke prestaties van WOONopMAAT. Het beleid is vastgelegd in het Strategisch Beleidsplan dat in 2014 is geactualiseerd. Op hoofdlijnen is het beleid niet veranderd. Wel is ingespeeld op actuele ontwikkelingen. Belangrijk hierbij zijn de nieuwe regels voor woningcorporaties vanuit de nieuwe Woningwet. Wij hebben een routeplanner opgesteld waarmee maandelijks de vorderingen worden gevolgd door het managementteam. De uitvoering van het beleid wordt jaarlijks vastgesteld in het Activiteitenplan. Wij vertalen deze activiteiten in een bewakingsoverzicht, dat maandelijks door ons managementteam wordt besproken. Voor de uitgebreide beschrijving van de activiteiten verwijzen wij u naar het Activiteitenplan 2015 op onze website, www.WOONopMAAT.nl.

a. Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

Algemeen

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

Wat voor woningen heeft WOONopMAAT?

WOONopMAAT heeft per 31 december 2015 in Beverwijk en Heemskerk 8.878 woningen (exclusief drie gemeenschappelijke ruimten). Naast woningen heeft WOONopMAAT ook garages (780) en overige objecten (17) in het bezit (totaal 797 eenheden). Hieronder staat de verdeling van het woningbezit naar type en gemeente.

Woningtype	Beverwijk	Heemskerk	Totaal
Appartement met lift	728	1.270	1.998
Appartement senioren met lift	225	515	740
Appartement zonder lift	913	881	1.794
Begeleid wonen	30	18	48
Beneden en boven woningen	90	52	142
Eengezinswoning	933	2.624	3.557
Maisonnettes	87	149	236
Zorgwoningen	100	263	363
Totaal	3.106	5.772	8.878

Mutaties

Op 1 januari 2015 had WOONopMAAT 8.803 woningen in haar bezit. Door mutaties is het aantal woningen per 31 december 2015 toegenomen tot 8.881.

Mutaties	2015
1 januari 2015	8.803
Nieuwe woningen in exploitatie genomen (nieuwbouw)	147 +
Terugkopen tijdelijk in verhuur genomen	3 +
Recreatieruimte omgebouwd naar woning	1 +
Woningen uit exploitatie gehaald door verkoop	73 -
31 december 2015	8.881

Huurprijzen

De woningen worden in een drietal categorieën verdeeld, goedkoop, betaalbaar en duur. Een woning is goedkoop als de huurprijs beneden de € 403,06 is. Een woning is duur als de prijs boven de € 618,24 is. Woningen met huurprijzen tussen de € 403,06 en de € 618,24 worden als betaalbaar gezien. Per eind 2015 ziet de verdeling er als volgt uit (exclusief zorgwoningen):

Huurprijscategorie	Woningen
Goedkoop	923
Betaalbaar	5.861
Duur	1.734
Totaal	8.518

De gemiddelde huur van de woningen is eind 2015 gelijk aan € 530 per maand. Het gemiddelde aantal woningwaarderingpunten per woning is 148. Dit resulteert in een maximale huur van € 725. De gemiddelde woning van WOONopMAAT zit op 73% van de maximale huur.

Nieuw huurbeleid

De betaalbaarheid voor huishoudens met lagere inkomens staat onder druk door de stijging van de kosten voor het levensonderhoud. Dit vooral in combinatie met een langdurige matiging van de inkomensontwikkeling. Het besteedbaar inkomen is voor veel huishoudens uit onze doelgroep zelfs gedaald. Door stringenter regels uit de Woningwet voor het toewijzen van huurwoningen aan onze primaire doelgroep komt ook de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in het geding. Naast deze overwegingen was er ook een andere aanleiding om het huurbeleid aan te passen: het onderzoeken van de mogelijkheid en haalbaarheid van een alternatief voor het huidige woningwaarderingssysteem (WWS).

Bij het toewijzen van woningen wordt, zowel voor onze medewerkers als voor onze klanten, de systematiek van het WWS inmiddels meer als een 'last dan als een lust' ervaren. Met name de introductie van het energielabel heeft een grote impact gehad op het aantal WWS-punten en dus op de maximale huurprijzen en dus op de streefhuren (als percentage van de maximale huurprijs). Dat heeft geleid tot verschillen in huurprijzen van vergelijkbare woningen, terwijl dat door huurders in wooncomfort en/of energieverbruik lang niet altijd wordt herkend. Daar kwam bij dat een volgende wijziging van het WWS al weer in het verschiet lag: de WOZ-waarde van een woning zou ook een rol van betekenis gaan spelen bij de woningwaardering. Deze wijziging is inderdaad per 1 oktober 2015 ingegaan.

Het WWS brengt weliswaar verschillen tussen woningen in beeld op basis van min of meer objectieve criteria (oppervlakte, keuken, sanitair, energielabel, WOZ-waarde), maar roept anderzijds de vraag op of een dergelijke (schijn)nauwkeurigheid ook recht doet aan de waarde die klanten (de markt) daar aan toekennen. Met andere woorden, het heeft meer iets van een zoektocht naar verschillen en daar dan de prijs op bepalen. Het gevolg is dat woningen die in functionaliteit en beleving van gebruikers gelijkwaardig zijn door minimale verschillen toch een andere prijs hebben.

Verder dienen we vanaf 1 januari 2016 op grond van de nieuwe Woningwet 95% van de huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag passend toe te wijzen als zij in aanmerking willen komen voor een woning (de passendheidstoets of de 95%-maatregel). Dat betekent dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan een voor dat huishouden geldend normbedrag. Als we het huurbeleid (lees: de streefhuren) niet zouden aanpassen, dan zou dat in 2016 leiden tot een substantieel aantal woningzoekenden die we een vrijgekomen woning niet mogen toewijzen. Met als gevolg een aanzienlijk toename van de wachttijden voor die groep woningzoekenden.

Na diverse verkenningen en rekenexercities zijn we uitgekomen op de volgende te hanteren criteria voor het vaststellen van de streefhuren:

- Type woning: appartement met/zonder lift, eengezinswoning;
- Aantal vierkante meters: geclusterd, dus niet elke vierkante meter een andere prijs;
- Energielabel: ABC versus DEFG;
- Ouderdom complex: geclusterd naar leeftijd;
- Aantal kamers;
- Beschikbaarheid en bereikbaarheid voor huishoudens met een inkomen tot € 35.739.

Een dergelijke systematiek, waarbij de berekeningsgrondslagen voor het bepalen van huurprijzen sterk is vereenvoudigd, aangevuld met onze kennis en ervaring op het gebied van lokale passende huurprijzen, geeft een helder onderscheid in de beoogde prijs/kwaliteit verhoudingen. Daarnaast is de methodiek robuuster van aard, dat wil zeggen minder gevoelig voor wijzigingen in het WWS en bijvoorbeeld jaarlijks veranderende WOZ-waarden.

Het effect op de betaalbaarheid en bereikbaarheid van onze woningvoorraad is dat ruim 1.000 woningen meer bereikbaar zijn gebleven voor huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Voor circa 80% van onze woningen is de streefhuur verlaagd. Als gevolg daarvan is met name de bereikbaarheid voor huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag aanmerkelijk toegenomen. In de tabel hieronder is het cumulatieve percentage van ons woningbezit te zien, verdeeld over de verschillende huurprijsklassen. Tot € 628, de huurprijsgrens voor huishoudens met recht op huurtoeslag, is het percentage toegenomen van 70% naar 84%. Negatieve effecten van de hiervoor vermeldde passenheidstoets worden daarmee naar verwachting voldoende beperkt. Het nieuwe huurbeleid is voor WOONopMAAT financieel haalbaar. Met instemming van het Huurdersplatform van WOONopMAAT is het nieuwe huurbeleid per 1 januari 2016 geïmplementeerd.

Streefhuur	< € 409	€ 409 - € 586	€ 586 - € 628	€ 628 - € 710	> € 710
2015	10%	61%	70%	87%	100%
2016	12%	70%	84%	93%	100%

Huurverhoging 2015

In overleg met het Huurdersplatform is besloten om als volgt invulling te geven aan de huurverhoging per 1 juli 2015:

Percentage van maximaal redelijk	Huurverhoging
Voor huishoudens die een huurprijs betalen hoger dan 78% van de maximale huur	0%
Voor huishoudens die een huurprijs betalen van 70% tot en met 78% van de maximale huur	Inflatie = 1%
Voor huishoudens die een huurprijs betalen lager dan 70% van de maximale huur	Inflatie (1%) + 1,5% = 2,5%

Hierdoor was de huurverhoging per 1 juli 2015 voor de meeste huurders aanmerkelijk lager dan wat volgens de minister mogelijk was. Voor de categorie huurders die een relatief lage huur betalen, in vergelijking met anderen die al een meer marktconforme huurprijs betalen, vroegen we iets meer dan de inflatie. Dat vinden wij redelijk omdat daarmee de huurprijsverschillen van vergelijkbare woningen verminderen. Daarnaast is er ook een categorie huurders die een hogere huurprijs betalen dan hetgeen wij, over het algemeen, bij de nieuwe verhuur van sociale huurwoningen in rekening brachten: 78% van de maximale huur. Het ontzien van die groep huurders bij de huurverhoging vonden wij op z'n plaats, omdat ook daardoor huurprijsverschillen tussen vergelijkbare woningen afnemen.

U bent op zoek naar andere woonruimte?

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

Aantal optiehouders en opties per 31 december 2015

Woonruimte	Aantal optiehouders	Aantal opties	Gem.aant. opties per optiehouder
Huurwoning	3.397	7.083	2,1

In 2012 is het bedrag voor het nemen van een optie verhoogd van € 5 naar € 25. De 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 32% en het aantal opties met 52%. Daardoor is de 'theoretische' wachttijd (als een nieuwe optiehouder achter aansluit in de wachtrij) verminderd.

U bent op zoek naar een koopwoning?

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

U bent op zoek en u heeft haast?

Woningzoekenden die door persoonlijke omstandigheden sneller woonruimte nodig hebben, kunnen deelnemen aan 'Direct te Huur'. Via Direct te Huur hebben wij 47 woningen verhuurd in 2015. Dit is ruim 5% van het aantal verhuringen in 2015.

Woningaanbod via Direct te Huur			Gemiddeld aantal reacties	
Totaal	Regulier	Senioren	Regulier	Senioren
47	44	3	150	6

De verhuizingen in beeld

In 2015 hebben wij 871 huurcontracten afgesloten (2014: 625). De mutatiegraad komt daarmee op 8% (2014: 7,1%). Woningen in verzorgingshuizen zijn niet meegerekend.

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

De gemiddelde wachttijd voor huurders aan wie een woning is toegewezen is voor de meer gangbare woningtypen zoals appartementen en eensgezinswoningen ten opzichte van de afgelopen jaren licht gestegen. Het effect van de huisvesting van een fors toegenomen aantal statushouders in 2015 is (nog) niet terug te zien in de wachttijden voor de regulier woningzoekenden. Dat komt vooral omdat het aantal mutaties in 2015 circa 13% hoger lag dan in de afgelopen jaren. Daarnaast hebben we in 2015 zo'n 30 minder huishoudens geherhuisvest in verband met herstructurering.

Wachttijd in maanden

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

Toewijzingsbeleid in een ander perspectief

In het eerste halfjaar van 2015 is 92,1% van de woningen met een huurprijs onder de € 710,68 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911. Daarmee is voldaan aan de vigerende regelgeving voor die periode (90%-norm).

In het tweede halfjaar van 2015 is de toewijzingsregeling tijdelijk verruimd (80%-10%-10%-norm). Ten minste 80% van de woningen met een huurprijs onder de € 710,68 dient te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911. Maximaal 10% kan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 en maximaal 10% aan huishoudens met een hoger inkomen.

Per 1 juli 2015:

- Is 94,8% van de woningen met een huurprijs onder de € 710,68 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911;
- Lag bij 2,8% van de nieuwe verhuringen het inkomen tussen de € 34.911 en € 38.950;
- Vond 2,4% van de toewijzingen plaats aan huishoudens met een hoger inkomen.

Daarmee is ruimschoots voldaan aan de regelgeving.

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 8,6 wordt dit onderdeel van de dienstverlening onverkort als goed beoordeeld. De oplevering van de huurwoning scoort een 7,8 in 2015.

Biedt voor iedereen zoveel mogelijk keuze

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

Meer wens, meer woning



Sinds 2006 realiseren wij de nieuwbouwwoningen waar mogelijk volgens een keuzeprincipe, vastgelegd in het gedeponeerde merk 'Wenswoning'. Hierin kiezen de toekomstige huurders zelf voor de:

- Gevelindeling (in 2015 voor de eengezinswoningen van de projecten De Vlinder en de Beneluxlaan/Hoflanderweg);
- Kleur van de kozijnen, ramen en deuren (idem);
- Kwaliteit en het afwerkingsniveau van de keukens, het toilet en de badkamer (in 2015 voor de appartementen van de projecten de Wijkerbaan fase 3.1, Slotheerenbuurt fase 1a: Jan van Polanenstraat en de apparterra's van De Vlinder (grondgebonden appartementen met tuin en parkeerplaats)).

De eerste huurder heeft deze keuzemogelijkheden, soms met een kleine eigen bijdrage. De eengezinswoningen en apparterra's van de genoemde projecten zijn zogenaamde 'conceptwoningen'. Een conceptwoning is een specifiek gestandaardiseerd product van een aannemer waarvoor het ontwerp, de productie en het bouwproces geoptimaliseerd is. Dit betekent lagere prijzen, een snellere bouwtijd en een goede kwaliteitsbeheersing. Wij combineren de conceptwoningen, ook wel 'conceptueel bouwen' genoemd, met het principe van de Wenswoning voor een nog beter eindresultaat en een tevreden klant.

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. 7.062 Huurders kwamen hier eind 2015 voor in aanmerking. Uit reacties van onze huurders blijkt dat de bestedingsvrijheid van de VVV-cadeaubon door hen nog steeds zeer wordt gewaardeerd.

b. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Algemeen

In het Activiteitenplan 2015 is opgenomen dat we activiteiten ontplooiën en waar nodig het initiatief nemen, om verschillende partijen die zich bezighouden op het terrein van wonen en zorg (meer) met elkaar verbinden. De bedoeling daarvan is om samen te blijven bewerkstelligen dat huishoudens die zijn aangewezen op wonen met zorg of met een lichamelijke beperking, binnen ons werkgebied zo lang mogelijk zelfstandig, prettig en veilig kunnen wonen. Thema's die in dat verband spelen zijn: beperkte toegang tot intramurale zorg en de gevolgen daarvan voor zowel de vraag (huishoudens én zorginstellingen) en het aanbod van huisvesting, de financiële risico's voor eigenaren van vastgoed (nu leegstand, later tekort), de betaalbaarheid van het zelfstandig wonen én de exploitatie van gemeenschappelijke voorzieningen. De belangrijkste verbinding op het gebied van prioriteiten, ambities en te ondernemen acties heeft in 2015 gestalte gekregen via de nieuwe Woonvisie van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en de daarop geënte prestatieafspraken. Senioren en zorgbehoevenden zijn zoveel mogelijk passend toegewezen. Alle nieuwbouwappartementen worden gerealiseerd met ten minste drie sterren volgens het sterrenlabel van de Grijswijzer. Hiermee zijn de woningen rolstoeltoegankelijk, rollatordeorgankelijk en geschikt voor bijna alle zorgbehoevenden. In de nabijheid van zorgcentra wordt extra aandacht geschonken aan de kwaliteit voor de zorgbehoevenden.

Passendheid en bijzondere doelgroepen

Er zijn bij WOONopMAAT passendheidscriteria voor de volgende twee woningtypen: aanleunwoningen en woningen voor senioren (65+). In 2015 is bij de totstandkoming van de Huisvestingsverordening van de gemeenten Heemskerk en Beverwijk besloten om de leeftijdsgrens voor toegang tot zogenaamde seniorenwoningen te verhogen van 55 naar 65 jaar. In 2015 hebben de volgende toewijzingen plaatsgevonden:

Woningtype	Gemiddelde leeftijd	Aantal verhuringen
Aanleunwoning	81	37
65+ woning	64	28

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 'ontheemden' niet in aanmerkingen komen voor een vluchtelingenstatus, maar als gevolg van een grootschalige calamiteit in eigen land niet kunnen worden teruggestuurd.

In 2015 is het aantal verzoeken om statushouders te huisvesten verder toegenomen. De afgelopen jaren hebben we gemiddeld elf woningen toegewezen aan deze doelgroep, in 2015 is het aantal toewijzingen opgelopen tot 61 woningen. Ter voorbereiding op een nog verdere stijging van het aantal statushouders in 2016 wordt met de gemeenten gezien welke maatregelen dienen te worden getroffen om te voorkomen dat de toegankelijkheid van de woningvoorraad voor reguliere woningzoekenden ernstig in het gedrang komt.

Gemeente	Gehuisveste statushouders 2014	Gehuisveste statushouders 2015
Beverwijk	6 personen (5 woningen)	31 personen (21 woningen)
Heemskerk	13 personen (6 woningen)	64 personen (40 woningen)

Urgentie en bemiddeling

Een aantal woningzoekenden wordt door de corporaties in de noordelijke IJmond met voorrang bemiddeld naar een andere woning. Voorrang wordt bepaald door de urgentiestatus, een medische indicatie of door herstructurering. In 2015 verhuurden wij woningen aan vijf huishoudens met een urgentiestatus en medische indicatie en aan negentien huishoudens met een herstructureringsurgentie. Dit komt neer op 2,5% van het aantal nieuwe verhuringen.

Op weg naar zelfstandigheid: de kanswoningen

Om mensen die kwetsbaar zijn, als gevolg van een beperking of een probleemsituatie, terug te laten keren naar een stabiele woon- en leefsituatie zijn er afspraken tussen de IJmond-gemeenten en de corporaties over het beschikbaar stellen van woningen. Het gaat hierbij om woningen voor doorstroming vanuit een zorginstelling naar een reguliere huurwoning en wonen in combinatie met zorg, de zogenaamde kanswoningen. De afspraken over de kanswoningen zijn vastgelegd in een convenant. In het convenant hebben de corporaties afgesproken in totaal 40 kanswoningen op jaarbasis beschikbaar te stellen. Er worden drie soorten kanswoningen aangeboden. In 2015 is drie keer een kanswoning A en zeven keer een kanswoning B toegewezen.

Kanswoning	Omschrijving	2015
A	Woning met een reguliere huurovereenkomst, zonder begeleiding	3
B	Woning met een reguliere huurovereenkomst, met zorg- of woonbegeleiding	7
C	Woning gehuurd door de zorginstelling, die een begeleidingsovereenkomst voor een periode van maximaal twee jaar aangaat met de cliënt	0

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

c. Leefbaarheid

Algemeen

WOONopMAAT werkt aan leefbare en gevarieerde wijken, voor jong en oud, voor alleenstaanden en gezinnen, voor mensen met een brede én smalle beurs. Met gemeenten en bewoners werken wij aan de ontwikkeling van het wonen in de noordelijke IJmond. Wij zijn plaatselijk goed bekend en herkenbaar aanwezig voor huurders en woningzoekenden. Iedere wijk heeft bijvoorbeeld zijn eigen wijkteam met een wijkopzichter, een technisch servicemedewerker en complexbeheerders. Zij verrichten structureel werkzaamheden die bijdragen aan wijkbeheer en leefbaarheid. Wij bespreken onze ideeën en dienstverlening met huurders en kopers in bewonerscommissies, VvE's en binnen ons eigen Huurdersplatform. Verder is er de inzet van een team van burenbemiddelaars voor de begeleiding van huurders met problematisch woongedrag (categorie zorgbehoevend en woongenot verstorend) om de sociale leefbaarheid te versterken. Onze medewerker sociale woondiensten zet zich in om woonfraude op te sporen en af te handelen. In 2015 heeft WOONopMAAT € 1,3 miljoen geïnvesteerd in participatie en leefbaarheid in Heemskerk en Beverwijk (2014: € 1,4 miljoen).

Kijken door de ogen van de huurders de Wijkinformatiebijeenkomsten

Het doel van de Wijkinformatiebijeenkomsten (WIB) is om de bewonerscommissies te informeren over onze plannen op het gebied van (planmatig) onderhoud, leefbaarheid en wijkbeheer. De wijkscouw met commissieleden is bedoeld om de complexen te bekijken door de ogen van de huurders. Belangrijk is dat de bewonerscommissies óns ook kunnen informeren over wat er speelt in hun complex. Bovendien wordt in de WIB de besteding van de wijkbudgetten bepaald.

De volgende onderwerpen zijn tijdens de WIB's in het voorjaar van 2015 behandeld:

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

Het mag wat kosten en goede initiatieven worden beloond: de wijkbudgetten

In de voorjaarsbijeenkomst in 2015 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 2015 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 2015 zijn onder andere de volgende ideeën gehonoreerd:

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

Ook zijn er toekenningen gedaan aan wijkoverschrijdende projecten zoals bijvoorbeeld windschermen bij een verzorgingshuis met aanleunwoningen.

Onze ogen en oren in de wijk: bewonerscommissies en contactpersonen

Op 31 december 2015 waren 118 personen actief in een bewonerscommissie of als contactpersoon. Er waren 48 van de 163 complexen vertegenwoordigd. In 2015 kwam het contact met de bewonerscommissies en contactpersonen tot stand via:

- De WIB's in het voorjaar en de complexbezoeken in het najaar;
- De medewerker Participatie, die meerdere keren per jaar telefonisch en persoonlijk overleg voert met een bewonerscommissie of contactpersoon over complexmatige onderwerpen. Afhankelijk van het onderwerp kan de wijkopzichter of projectleider hierbij ook aanwezig zijn.

U betaalt geen huur: achterstanden en ontruimingen

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

Huurachterstand gemiddeld per maand in % van de jaarhuur	2013	2014	2015
WOONopMAAT	0,37	0,31	0,42

In 2015 hebben 22 ontruimingen plaatsgevonden, waarvan twintig in verband met huurschuld. Eén woning is ontruimd vanwege overlast en één woning vanwege hennepeteelt in combinatie met huurachterstand. Daarmee is een einde gekomen aan de daling van het aantal ontruimingen dat zich sinds 2009 heeft voorgedaan. In 2014 is het aantal ontruimingen overigens uitzonderlijk laag geweest. Ten opzichte van het gemiddelde over de vijf daaraan voorafgaande jaren (twintig), ligt het aantal ontruimingen in 2015 een fractie hoger.

Ontruimingen	2013	2014	2015
WOONopMAAT	16	11	22

Grenzen aan groene vingers

WOONopMAAT werkt samen met een aantal partners om hennepcultuur 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 2015 zijn er zes hennepkwekerijen (in woningen van WOONopMAAT) ontmanteld. Eén huurder heeft na sommatie de huur van de woning opgezegd. In vier zaken zijn wij een juridische procedure gestart om tot ontbinding van de huurovereenkomst te komen. In twee gevallen hebben wij de rechtszaak gewonnen, in één geval verloren en in de resterende zaak hebben wij de procedure gestaakt wegens onvoldoende bewijs. Tenslotte is in één situatie de woning ontruimd (in combinatie met een huurachterstand).

U speelt zelf voor verhuurder: woonfraude

Vanuit diverse bronnen worden wij gewezen op mogelijke zaken van woonfraude (onderhuur). Als een melding bij ons binnenkomt wordt nagegaan of, gelet op de geschetste situatie, urgentie aan het onderzoek dient te worden gegeven. Zaken die met voorrang worden opgepakt zijn:

- Huurders zijn nu aan het verhuizen of de woning staat leeg terwijl bij ons geen huuropzegging bekend is;
- Er zijn nu onderhuurders in de woning aanwezig.

Overige zaken worden op basis van meldingsdatum in onderzoek genomen en waar mogelijk geclusterd per complex of buurt. In een aantal gevallen kunnen we woonfraude (nog) niet aantonen, maar vermoeden we wel dat daar sprake van is. Deze worden aangehouden en op een later moment aan een heronderzoek onderworpen. In 2015 zijn 40 onderzoeken naar woonfraude afgerond. Ultimo 2015 waren er nog 56 zaken te onderzoeken of af te ronden.

Onderzoeken	2015
Geen sprake van onderhuur	17
Wel sprake van onderhuur, hierbij is de huurovereenkomst beëindigd door de hoofdhuurder, dan wel heeft de hoofdhuurder de woning weer betrokken	9
Weliswaar geen onderhuur vastgesteld, maar wel de huur opgezegd nadat wij verschillende malen (tevergeefs) aan de deur zijn geweest, dan wel contact hebben gehad met de burens	14
Totaal	40

Woningaanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In 2015 zijn 43 woningaanpassingen uitgevoerd. De uitvoering komt bijna altijd voor rekening van de gemeenten.

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

Als burens tot last worden: overlast

Elke huurder van WOONopMAAT heeft recht op rustig woongenot. Het 'prettig wonen' kan ernstig verstoord raken als één huurder 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, aanpak en het aantal overlastzaken staan hieronder aangegeven.

Overlastprofiel	Aanpak	Aantal
A: Zelfredzame huurder	Adviesgesprek om de huurder op weg te helpen en zelf de overlast op te lossen.	41
B: Burenconflict	Bemiddelingsgesprek op het kantoor van WOONopMAAT waarbij beide partijen worden uitgenodigd om met elkaar in gesprek te gaan. De medewerkers Burenbemiddeling leiden en sturen dit gesprek, maar de oplossingen dragen de huurders zelf aan. In veel van dit type overlastgevallen is te zien dat een bemiddelingsgesprek ook op de langere termijn oplossingen biedt. Huurders kunnen zelf verder doordat niet alleen het onderwerp van overlast (bijvoorbeeld harde muziek) wordt beproven maar vooral wordt ingegaan op de manier van communiceren met elkaar over de overlast. Zij weten dan hoe zij in de toekomst hun buren het beste kunnen aanspreken op overlast.	47
C: Zorgbehoeven de huurder	Het gaat hier om huurders met problemen op het gebied van onder andere verslaving, psychiatrie, verstandelijke beperking of psychogeriatric. Deze huurders worden regelmatig door ons bezocht om te voorkomen dat er problemen ontstaan of escaleren. Waar nodig wordt contact gezocht met hulpverlenende instellingen. Deze preventieve aanpak leidt tot minder overlast(zaken), huurachterstanden en huisuitzettingen. Verder draagt het positief bij aan het gevoel van veiligheid bij omwonenden en medewerkers.	38
D: Woongenot- verstoorder	Bij deze vorm van overlast gaat het om een huurder die zich dusdanig misdraagt dat dit structurele en extreme overlast veroorzaakt. In de meeste gevallen is de woongenotverstoorder tot inkeer te brengen door het uitbrengen van een waarschuwing en het maken van afspraken. Slechts in enkele gevallen wordt aan de buren gevraagd om bewijs te verzamelen in de vorm van (geluids)opnamen, overlastdagboeken en politieconstateringen om een juridische procedure op te starten.	54
Totaal in behandeling		180
Totaal afgesloten		142

Van de 142 gemelde en afgesloten overlastzaken hebben onze inspanningen 94 keer tot een oplossing geleid. Meestal ging het om een beschadigde burenl relatie, waar beide partijen debet aan zijn. Met behulp van ons advies en inzet hebben de buren het met elkaar opgelost of is de overlast weggenomen en de burenl relatie hersteld. In een aantal gevallen is de woonproblematiek van zorgbehoevende huurders in samenwerking met hulpverlenende instanties aangepakt. In een beperkt aantal zaken is één van de partijen bemiddeld naar een andere woning of is de huurovereenkomst door tussenkomst van de rechter ontbonden. De inspanningen vanuit burenbemiddeling hebben we in 48 zaken gestaakt of overgedragen aan een andere partij. Meestal was dat omdat de klagende huurder onvoldoende meewerkte en zich uit de procedure terugtrok of door (nog) onvoldoende bewijs van overlast. Ook ging het niet altijd om burenbemiddeling maar om leefbaarheidskwesties (bijvoorbeeld hangjeugd, fout parkeren, hondenpoep of vuildumping). Deze meldingen zijn overgedragen aan de gemeente, politie of wijkteams van WOONopMAAT. Verder is in een aantal gevallen de klager of overlastgever zelf verhuisd of zijn de burenruzies onherstelbaar gebleken.

Verhuizing vanwege sloop: persoonlijke begeleiding

De Simon van Haerlemstraat in Heemskerk bestaat uit 96 appartementen die op de nominatie staan om gesloopt te worden in 2016. Als huurders moeten verhuizen omdat hun woning wordt gesloopt, wordt persoonlijke begeleiding gegeven door onze bewonersbegeleidster. Begin 2015 woonden nog 26 oorspronkelijke huurders in het complex. In 2015 zijn twintig huurders verhuisd naar een andere (vervangende) woning. De laatste zes oorspronkelijke huurders worden in 2016 geherhuisvest. Alle woningen worden na vertrek in beheer gegeven aan Interveste om namens WOONopMAAT de woningen met een tijdelijk contract te verhuren op basis van de Leegstandswet.

d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Algemeen

Woningen van WOONopMAAT zijn betaalbaar omdat wij scherp op de prijs-kwaliteitverhouding letten. Zo nemen we, naast het voor de verhuurder verplichte deel van het onderhoud, ook vrijwel het hele huurdersonderhoud voor onze rekening. Het geld dat WOONopMAAT verdient, wordt besteed aan het onderhoud, renovatie en duurzaamheid van woningen. Wij vinden het belangrijk om de kwaliteit van de woningen en de woongebouwen op peil te houden. Hiermee bevorderen wij het woongenot van onze huurders en versterken wij de waarde van ons bezit.

Onderhoud

Wij onderscheiden vijf reguliere onderhoudssoorten:

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

Uitgavenniveau onderhoud

De tabel hieronder laat per onderhoudssoort het uitgavenniveau, uitgedrukt in het percentage van het beschikbare budget vanuit de onderhoudsbegroting, zien voor 2015. In de cijfers over het uitgavenniveau van het serviceonderhoud en kort cyclisch onderhoud is voor WOONopMAAT ook het aandeel in de VvE opgenomen.

Onderhoudssoort	Uitgavenniveau
Klachtenonderhoud	98%
Mutatieonderhoud	110%
Woontechnische verbeteringen	92%
Serviceonderhoud	98%
Kort cyclisch onderhoud	88%
Lang cyclisch onderhoud	96%

1 en 2: Klachten-, mutatieonderhoud en woontechnische verbeteringen

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.

'Effe' bellen: het callcenter

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

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

Door WOONopMAAT zijn voor de telefonische aanname van reparatieverzoeken een aantal prestatie-eisen opgesteld waaraan de betreffende onderhoudspartners dienen te voldoen. Huipen DOS heeft in 2015 aan de gestelde kwaliteitseisen voldaan. De overige drie leveranciers zijn daar in nog niet geslaagd, met dienovereenkomstige gevolgen voor de overeengekomen bonus/malus.

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.

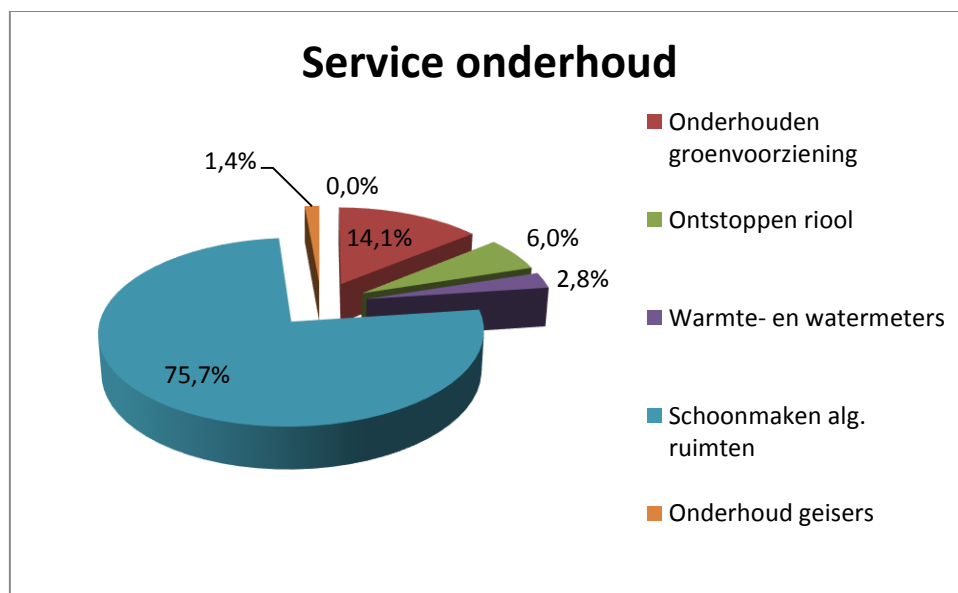
Wat vindt u van onze dienstverlening?

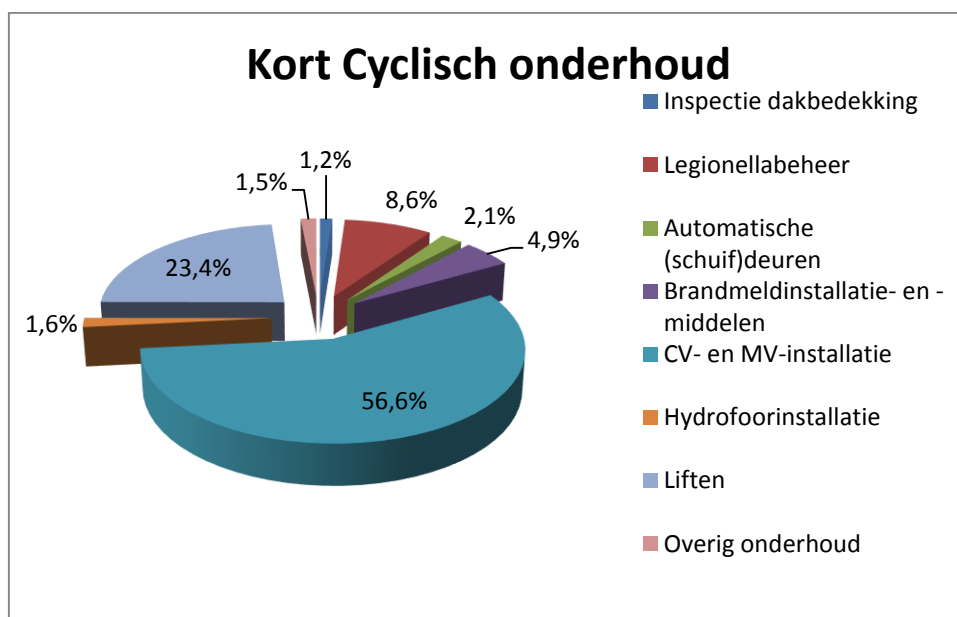
Met enquêtes meten wij de tevredenheid over de afhandeling van de reparatieverzoeken die worden uitgevoerd door Huipen Dos B.V. Onze huurders zijn zeer tevreden over de wijze waarop hun onderhoudsverzoek wordt afgehandeld. Het rapportcijfer voor 2015 komt gemiddeld op een 8,8.

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 staat.

3 en 4: Service- en kort cyclisch onderhoud

Serviceonderhoud is voor rekening van de huurders en wordt met hen verrekend op basis van werkelijke kosten. Kort cyclisch onderhoud wordt niet verrekend. Door aanbesteding is het contract met de meest gunstige prijs-kwaliteitverhouding verkregen. In de volgende grafieken is te zien welk deel van de kosten aan welke onderhoudswerkzaamheden is uitgegeven bij WOONopMAAT en in de VvE's.





Contractmanagement

Ongeveer 80% van onze contractomzet komt voort uit prestatiecontracten. De prestaties monitoren we aan de hand van afgesproken Key Performance Indicators (KPI's). Hierdoor hebben we inzicht in hoe er wordt gewerkt ten aanzien van kwaliteit, voortgang, innovatie en dergelijke. In een 'dashboard' 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. Zo heeft KONE Liftservice 110 liften van WOONopMAAT in onderhoud. Met KONE zijn prestatieafspraken gemaakt die wij jaarlijks op 27 onderdelen toetsen. Het afgelopen jaar heeft KONE een positieve ontwikkeling laten zien op het merendeel van deze onderdelen. Over 2015 hebben zij een score van 8,4. Dit mooie resultaat is mede behaald door het direct bespreken van de verbeterpunten op de tweemaandelijks en kwartaaloverleggen met verschillende medewerkers van KONE (op operationeel en strategisch niveau) en het direct actie ondernemen waar nodig. Het is een samenwerking die op alle onderdelen zijn vruchten begint af te werpen.

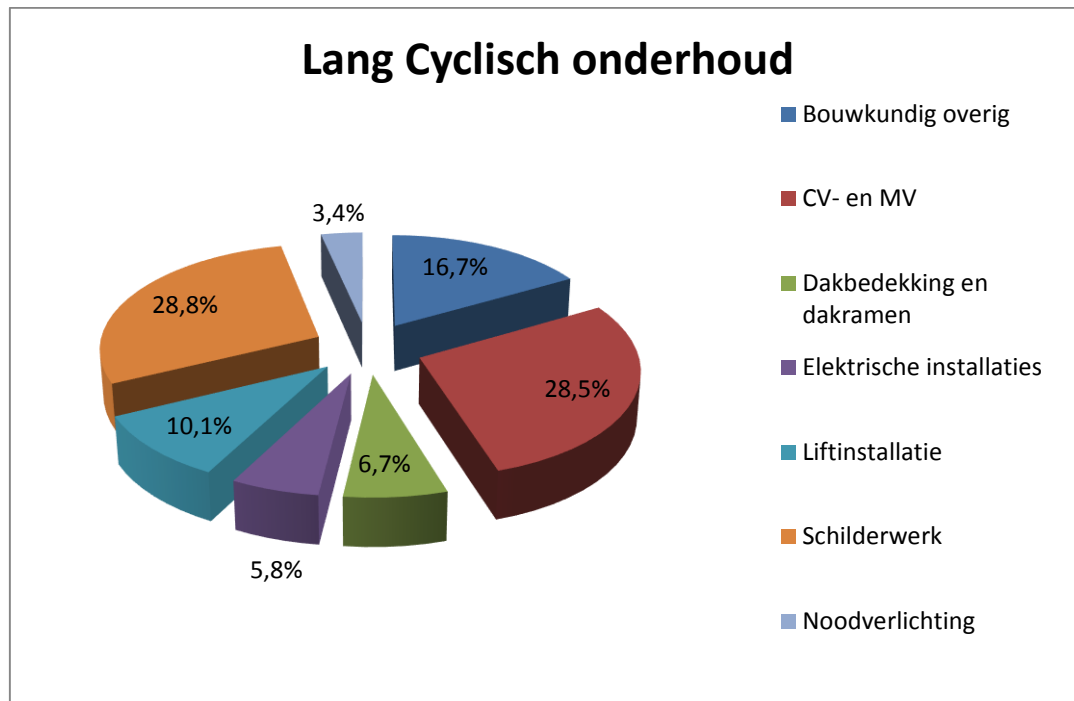
Naast de prestatie-omschrijving in de contracten werden ook voor een aantal contracten nieuwe prijsafspraken gemaakt die voor de duur van het contract 'prijsvast' zijn (hier is geen indexering van toepassing). Voor de overige contracten stelden we de indexering voor 2015 op 1,95%. Bijna alle leveranciers gingen hiermee akkoord.

Vendorrating

Jaarlijks voeren we een evaluatiegesprek met onze belangrijkste contractaannemers, de 'vendorratinggesprekken'. In 2015 voerden we dertien gesprekken. We beoordeelden de contractaannemers op verschillende aspecten, onder andere op hun interne organisatie, het administratieve proces, de werkwijze en de geleverde kwaliteit. De contractaannemer beoordeelde op zijn beurt ook onze samenwerking. Hiervan maakten we op basis van een vast format een 'vendorrating-verslag'. Wederzijds zijn er verbeterpunten geweest. In 2015 is via 'www.enquete.be' de vendorrating verder gedigitaliseerd en verzonden. Dit proces wordt als zeer prettig ervaren en wordt in 2016 voortgezet.

5: Lang cyclisch onderhoud

Het Planmatig onderhoud 2015, inclusief enkele onvoorziene werkzaamheden, is uitgevoerd. Een aantal werken, zoals dakbedekkingen vervangen, drie schilderwerken, liftonderhoud en voegwerk vervangen, zijn begin 2016 afgerond. In onderstaande grafiek is te zien hoeveel procentueel aan de verschillende planmatige onderhoudswerkzaamheden is uitgegeven.



Asbest en legionella

Een aantal aspecten die wij onder het onderhoud scharen, raakt direct aan de volksgezondheid. Het gaat hier om asbest en legionella. WOONopMAAT is hier pro-actief mee bezig. Het proces van asbest opsporen, registreren en saneren hebben wij op orde. Een groot deel van ons vastgoed is gebouwd vóór 1993. Ondanks dat veel asbesthoudende materialen inmiddels gesaneerd zijn, ontdekken we ook weer nieuwe bronnen die nieuwe oplossingen vragen voor het saneren. Bij het uitvoeren van 'destructief onderzoek' ter voorbereiding van de renovatieprojecten wordt nog wel eens asbest ontdekt. De regelgeving omtrent asbest is strenger geworden. Dit betekent dat bij bepaalde onderhoudswerkzaamheden andere oplossingen met extra werkzaamheden nodig zijn die leiden tot kostenverhoging.

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

e. Renovatie

Algemeen

In de opgave voor WOONopMAAT zal steeds meer nadruk komen te liggen op renovatie van bestaande woningen. In 2014 hebben we besloten om de voorbereiding van renovatieprojecten in ketensamenwerking met een paar aannemers en architecten uit te voeren zodat we optimaal gebruik maken van de kennis in de markt. Met hen zoeken wij naar technische oplossingen per onderdeel en ontwikkelen we ons eigen concept voor renovaties.

Slotheerenbuurt, fase 2, Debora Bakelaan (De Slotvrouw)

Het plan is om de vier galerijflats aan de Debora Bakelaan in Heemskerk te renoveren. Hiervoor is in 2014 een projectplan, met een integraal communicatieplan, opgesteld. Het sociale plan wordt in 2016 afgerond. In 2015 is met de geselecteerde projectpartner Ooijevaar de haalbaarheidsstudie afgerond. We voerden een aantal studies uit over de mogelijke bouwkundige en installatietechnische ingrepen en de constructieve staat van het complex. Aan de hand hiervan zijn gedetailleerde ramingen opgesteld. Ook zijn er uitgebreide beschouwingen over verduurzaming van de gebouwen gemaakt. Tot slot is de communicatie met de huurders een belangrijk onderdeel van de haalbaarheidsstudie geweest. In 2015 waren er vier bijeenkomsten met de bewonerscommissie. De uitkomsten zijn verwerkt in een afsluitdocument van de haalbaarheidsfase.

Componistenbuurt, 444 eengezinswoningen

In de Componistenbuurt gaat WOONopMAAT grootschalig renoveren. In 2015 zijn alle woningtypen van de 444 eengezinswoningen technisch onderzocht en is bij de huurders geïnventariseerd waar ze behoefte aan hebben. Op basis hiervan wordt het projectplan opgesteld. De woningen zijn verdeeld over tien complexen. De uitvoering wordt per complex aangepakt. Het uitgangspunt hierbij is om te renoveren in bewoonde staat. Dat betekent dat de huurders in hun woning blijven wonen tijdens de werkzaamheden. Dat betekent dus ook dat de overlast zoveel mogelijk moet worden beperkt. In de voorbereidingen houden we hier al zoveel mogelijk rekening mee. Dit heeft zijn weerslag gekregen in het communicatieplan. Ook voor dit project wordt het sociale plan in 2016 afgerond.

f. Duurzaamheid

Algemeen

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 CO₂ door minder kilometers te maken. Wij zijn op zoek gegaan naar beproefde concepten voor duurzaamheid. Aan het einde van het jaar is een begin gemaakt aan een project voor het plaatsen van zonnepanelen.

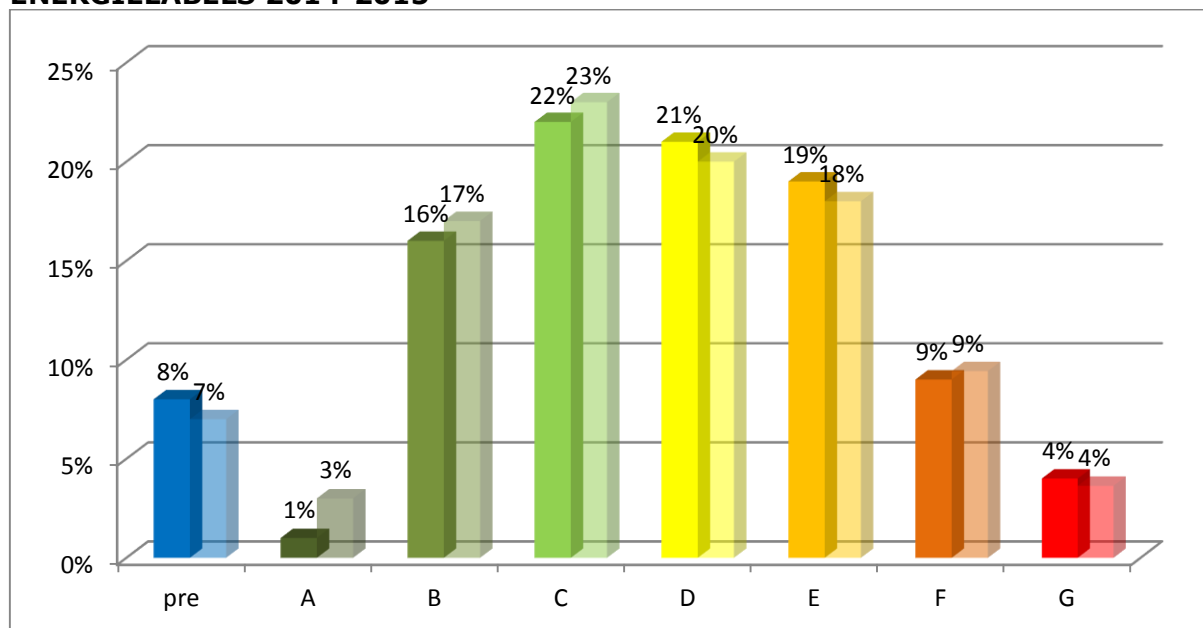
Energiecertificaten

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

er lang cyclisch onderhoud (bijvoorbeeld vervanging van ketels of dakbedekking) bij een aantal woningen in een bestaand complex is gepleegd, dan zijn alle woningen in dit complex opnieuw afgemeld bij het Agentschap. Ook de woningen die geen verbetering hadden ondergaan. Bij mutatieonderhoud is de nieuwe Energie Index op woningniveau afgemeld. In 2015 zijn in het totaal 2.267 (ongeveer 26%) van de 8.650 in Vabi geregistreerde woningen omgezet in het nader voorschrift.

In onderstaande grafiek staan per energielabel (afgemeld) de percentages van het totale bezit aangegeven. De staven geven van links naar rechts de jaren 2014 en 2015 aan. Ongeveer 50% (in 2014 was dit 47%) van onze woningen heeft een C-label of beter. Het aantal woningen met een F- of G-label bleef gelijk.

ENERGIELABELS 2014-2015



De gemiddelde Energie Index van ons totale bestand was in 2014 1,74 en in 2013 1,78. Zoals aangegeven, worden er nu twee verschillende rekenmethodieken gehanteerd. Het aantal woningen wat naar nader voorschrift is omgezet was in 2015 nog te klein om een correcte gemiddelde Energie Index aan te geven en een gemiddeld label te benoemen voor 2015.

Energiebesparende maatregelen

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

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

Energiebesparing bewerkstelligen we vooral door isolerende maatregelen bij mutatie- en planmatig onderhoud en minder door installatie-aanpassingen. Cv-ketels vervangen we bij einde levensduur natuurlijk wel. Per mutatie vraagt de afdeling Woondiensten advies aan onze EPA-adviseur of de bestaande mutatiewoning beter is te isoleren, rekening houdend met ons strategisch voorraadbeleid en de terugverdientijd. Na de uitvoering van de maatregel dragen we zorg voor de verwerking van het aangepaste Energie Index in onze systemen en verzorgen we de afmelding bij het Agentschap.

In het multifunctionele centrum Kerkweg zit een collectieve Warmte-Koude-Opslag (WKO). Eind 2014 is het beheer en onderhoud uitbesteed aan een externe partij, Kodi. Er is een actieplan gestart om de WKO-installatie te verbeteren vanwege het matig functioneren en het hoge energiegebruik. De technische verbeteringen hebben geleid tot een goede bedrijfszekerheid en functioneren van de installatie. Daarnaast zorgden de verbeteringen in 2015 voor de gewenste daling van energiegebruik. De huurders in het complex zijn weer tevreden.

Energieprestaties nieuwbouw

Het uitgangspunt van WOONopMAAT voor de energieprestaties bij nieuwbouw is gelijk aan de wettelijke eis voor nieuwbouw. De huidige vereiste Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is 0,4. We kijken wel per project en situatie welke extra investering in duurzaamheid gerechtvaardigd is. In 2015 is besloten om het Slotakkoord (Ladder 4/5 Broekpolder, 51 eengezinswoningen) energiezuinig te ontwikkelen. De exacte maatregelen worden nog bepaald. In onderstaande tabel is te zien wat de Energie Index is van de in 2015 opgeleverde nieuwbouwcomplexen.

Nieuwbouwcomplex	Aantal huurwoningen	Energie Index
Wijkerbaan fase 3.1	69	1,20
Beneluxlaan/Hoflanderweg	6	0,88
Slotheerenbuurt fase 1a, Jan van Polanenstraat	22	0,95
De Vlinder eengezinswoningen	32	1,06
De Vlinder apparterra's	18	0,98
Totaal	147	

g. Nieuwbouw

Algemeen

Alle woningen die wij realiseerden, voldoen aan de basiskwaliteit die staat beschreven in ons standaard Programma van Eisen (PvE). Waar mogelijk is in projecten het concept 'Wenswoning' toegepast. We ontwikkelen en realiseren betaalbare grondgebonden woningen op basis van beproefde concepten. 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 het totaal voegden we in 2015 147 nieuwe huurwoningen aan ons bezit toe.

Tweede tranche herstructurering Heemskerk

De laatste projecten binnen de Tweede tranche herstructurering Heemskerk zijn de Simon van Haerlemstraat (74 koopwoningen) en de Coornhertstraat (negentien huurwoningen) (zie verder). De eerst genoemde locatie is verkocht aan een ontwikkelaar die voor eigen winst en risico de koopwoningen ontwikkelt. De laatst genoemde locatie wordt ontvlochten uit de constructie C.V. Tweede Fase Heemskerk, waarin de gemeente en WOONopMAAT zitten. Hiermee zijn de activiteiten van het werkapparaat, de GEM bv, afgerond. De verwachting is dat deze constructie in 2016 wordt beëindigd.

Convenant Beverwijk

In 2009 sloten de corporaties Pré Wonen en WOONopMAAT een convenant met de gemeente Beverwijk om op verschillende locaties in de stad de bouw van 228 woningen te realiseren (elk 114 woningen). Minimaal 75% hiervan moesten sociale woningen worden. De uitwerking is in 2010 gestart met een overzicht van potentiële locaties. Om verschillende redenen vielen enkele opgenomen locaties af. Daarom is met de gemeente Beverwijk gezocht naar andere locaties en die zijn in 2015 in een nieuwe versie van het convenant opgenomen. Het zijn twee nieuwe locaties geworden met in het totaal circa 78 woningen. Samen met de al bestaande convenantlocaties komt het aantal woningen op 114.

Binnen het convenant leverden wij in 2015 het volgende nieuwbouwproject op:

- Beneluxlaan/Hoflanderweg fase 1: zes eengezins huurwoningen.

Binnen het convenant waren in 2015 de volgende projecten in ontwikkeling:

- Beneluxlaan/Hoflanderweg fase 2: dertien eengezins koopwoningen;
- Creutzberglaan en Bankenlaan: de grond van deze locatie is verkocht;
- Het Slotakkoord (Ladder 4/5 Broekpolder): 51 eengezins huurwoningen op twee voormalige locaties voor woonwagenstandplaatsen en het SSPB-terrein (hiervan zijn zeventien eengezins huurwoningen in het convenant opgenomen en 34 woningen vallen buiten het convenant).

Binnen het convenant zijn in 2015 de volgende locaties toegevoegd, de ontwikkeling wordt in 2016 gestart:

- Kingsford Smithstraat: circa 40 eengezinswoningen huur;
- Grote Houtweg: circa 38 huurwoningen, deels appartementen en deels eengezinswoningen.

Nieuwbouw: welke projecten leverden wij in 2015 op?

In Beverwijk leverden wij in 2015 de volgende nieuwbouwprojecten op:

- Beneluxlaan/Hoflanderweg fase 1: zes eengezins huurwoningen;
- Wijkerbaan fase 3.1: 69 huurappartementen, een gezondheidscentrum van 1.100 m² BVO en een deel van de parkeerkelder;
- Laan der Nederlanden (Merwedestraat): twaalf eengezins koopwoningen.

In Heemskerk leverden wij in 2015 de volgende nieuwbouwprojecten op:

- Slotheerenbuurt fase 1a, Jan van Polanenstraat: 22 huurappartementen en veertien eengezins koopwoningen;
- De Vlinder: 32 eengezins huurwoningen en achttien huurapparterra's (grondgebonden appartementen met tuin en parkeerplaats).

Beneluxlaan/Hoflanderweg fase 1, Beverwijk (convenantlocatie)

In maart 2015 startte de bouw. Er is gekozen voor de conceptwoning van SBB uit Beverwijk, inclusief ons 'Wenswoning'-principe. In oktober 2015 zijn op feestelijke wijze zes huur eengezinswoningen van hoge kwaliteit opgeleverd en in gebruik genomen.



De Wijkerbaan fase 3.1, Beverwijk

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



Laan der Nederlanden (Merwedestraat), Beverwijk

Alle twaalf eengezins starterswoningen zijn verkocht en in de zomer van 2015 opgeleverd. Daarna heeft de gemeente Beverwijk de openbare ruimte rond dit bouwblok opnieuw ingericht. Deze woningen zijn in een afgeleide 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 grond van WOONopMAAT en de woning van de aannemer.



Slotheerenbuurt fase 1a, Jan van Polanenstraat, Heemskerk

Dit is ons tweede project waar we het conceptueel bouwen in combinatie met het 'Wenswonen'-principe toepasten. De conceptwoningen van Lokhost BV uit Beverwijk lagen aan de basis van de veertien snel verkochte eengezins koopwoningen en de 22 huurappartementen (en de 25 eengezins huurwoningen, die rond de jaarwisseling 2014-2015 al zijn opgeleverd). In maart-april 2015 volgde de oplevering en ingebruikname van de appartementen en de koopwoningen. In de loop van 2015 is de herinrichting van de openbare ruimte afgerond.



De Vlinder, Heemskerk

Hier kozen we voor de conceptwoning en apparterra van Van Rhijn Bouw in combinatie met ons 'Wenswonen'-principe. De apparterra is een grondgebonden appartement met tuin en parkeerplaats. In februari 2015 ging de eerste paal de grond in van de 32 eengezins huurwoningen en achttien huurapparterra's. In mei werd het hoogste punt bereikt. Door vertraging in de nutsaanleg, wat tegenslag in de prefab productie bij de apparterra's en het doorschuiven van de tijd voor het woonrijp maken, zijn de woningen later opgeleverd dan gepland. Toch is het gelukt om alle huurders ruim voor de kerst de sleutels te overhandigen en was aan het eind van 2015 het openbaar gebied volledig in gebruik.



Nieuwbouw: van welke projecten startte in 2015 de bouw?

In Beverwijk is in 2015 het volgende project in uitvoering genomen:

- Wijkerbaan fase 3.2: 107 koopappartementen vrije sector (gebouw Korona, niet door WOONopMAAT) en 300 m² BVO maatschappelijk vastgoed (wel door WOONopMAAT) en een deel van de parkeerkelder.

In Heemskerk is in 2015 het volgende project in uitvoering genomen:

- Geen

De Wijkerbaan fase 3.2, Beverwijk

De bouw van Wijkerbaan fase 3.2 bestaat uit 107 koopappartementen en circa 300 m² maatschappelijk vastgoed en het laatste deel van de parkeergarage. De ontwikkelende aannemer Van Rhijn Bouw BV heeft 72 koopappartementen aan een landelijke belegger verkocht. De overige 35 koopappartementen verkoopt Van Rhijn Bouw zelf. De start van dit deelproject was in september 2015. WOONopMAAT realiseert in dit deelproject alleen 300 m² maatschappelijk vastgoed in de koopsector en het laatste deel van de parkeergarage. Hiermee is de laatste fase van het project Revitalisering Wijkerbaan van start gegaan. De oplevering van het totale project wordt rond de zomer van 2017 verwacht.



Nieuwbouw: welke projecten waren in 2015 in ontwikkeling?

In Beverwijk waren in 2015 de volgende projecten in ontwikkeling:

- Beneluxlaan/Hoflanderweg fase 2: dertien eengezins koopwoningen;
- Het Slotakkoord (Ladder 4/5 Broekpolder): 51 eengezins huurwoningen op twee voormalige locaties voor woonwagenstandplaatsen en het SSPB-terrein;
- Creutzberglaan en Bankenlaan: de grond van deze locatie is verkocht.

In Heemskerk waren in 2015 de volgende projecten in ontwikkeling:

- Slotheerenbuurt fase 1b, Simon van Haerlemstraat: 32 koopappartementen verdeeld over twee gebouwen, drie vrije kavels (koop), tien twee-onder-een-kap koopwoningen en 29 eengezins koopwoningen;
- Coornhertstraat: negentien eengezins huurwoningen;
- Slotheerenbuurt fase 2, Debora Bakelaan (De Slotvrouwe): renovatie van vier galerijflats met 192 huurappartementen;
- Componistenbuurt: renovatie van 444 eengezins huurwoningen.

Beneluxlaan/Hoflanderweg fase 2, Beverwijk (convenantlocatie)

De bouwaanvraag voor dertien eengezinswoningen in de betaalbare koopsector dienden we eind 2014 in. In april 2015 moesten we deze intrekken, omdat er toch eerst nog een uitwerking van het vastgestelde globale bestemmingsplan nodig was. Ook moesten er aanvullende geluidstechnische onderzoeken plaatsvinden en moest er een alternatieve oplossing voor de nodige parkeerplaatsen worden gevonden. Dit alles heeft geresulteerd in het aanhouden van de bestemmingsplanprocedure en daarmee het aanhouden van het verlenen van de omgevingsvergunning. Naar verwachting kan het vergunningentraject in het eerste kwartaal van 2016 voortgezet worden. De realisatie van de koopwoningen is voor rekening en risico van de aannemer.

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

Hier komen 51 eengezins huurwoningen op twee voormalige locaties voor woonwagenstandplaatsen en het SSPB-terrein. Van de 51 woningen zijn er zeventien in het convenant opgenomen en 34 vallen buiten het convenant. De verdeling over de locaties is als volgt. Acht woningen aan de Ben Websterlaan en 43 nabij de Ann Burtonlaan. Er zijn veel



besprekingen geweest met gemeente Beverwijk over de gronden, procedure en overeenkomst. Helaas zijn de afspraken nog niet definitief vastgelegd. Wel is in het najaar de grond aan de Ben Websterlaan aangekocht van Pré Wonen. Met SSPB is een koopovereenkomst voorbereid voor aankoop van de grond van het voormalig SSPB-terrein en het bouw- en woonrijp maken van de locatie Ann Burtonlaan. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en de engineering en de voorbereiding van de vergunningaanvraag voor de geluidswal zijn in uitvoering. Met P. Meijer ligt er een concept ontwikkelovereenkomst en eind 2015 is de omgevingsvergunningaanvraag voor de acht woningen aan de Ben Websterlaan ingediend.

Creutzberglaan en Bankenlaan, Beverwijk (convenantlocatie)

De Creutzberg- en Bankenlaan maken deel uit van het gebied Binnenduin. De gemeente Beverwijk stelde een concept beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan 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. Uiteindelijk hebben we de bouwgrond eind 2015 verkocht ten behoeve van de door de gemeente gewenste koopwoningen.

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, allen in de koopsector. De realisatie van de koopwoningen is voor rekening en risico van de aannemer. WOONopMAAT verkoopt de grond. Voor de te handhaven gezondheidspraktijk is in het nieuwe bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van B&W opgenomen. Via een tussenpersoon onderzochten we toch nog de mogelijkheid tot uitkoop van de eigenaar van de gezondheidspraktijk in plaats van inpassing en uitbreiding hiervan. Dit heeft geen



resultaat opgeleverd. Nu zijn we in overleg over de inpassing van deze praktijk in de nieuwbouwplannen. In november 2013 startte het uitplaatsingstraject voor 96 huishoudens. Eind 2015 zijn er nog zes oorspronkelijke huurders woonachtig in het complex. In november 2016 start de sloop en het bouwrijp maken van de grond.

Coornhertstraat, Heemskerk

We startten 2015 met het plan voor de ontwikkeling van negentien eengezins koopwoningen. In het tweede kwartaal stelden wij de GEM voor om dit te wijzigen in negentien eengezins huurwoningen. We werkten een nieuw stedenbouwkundigplan uit en informeerden de omwonenden hierover. De bouw van 53 appartementen is vervallen. De reacties waren positief. We werkten een beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria uit voor vaststelling in 2016 en maakten afspraken over ontvlechting van het project uit de GEM-constructie. Tenslotte zijn de hoofdlijnen besproken voor een anterieure overeenkomst met gemeente Heemskerk inclusief het bouw- en woonrijp maken.



h. Verkoop

Algemeen

WOONopMAAT beperkt zich niet alleen tot het aanbieden van huurwoningen. Wij beschouwen het ook als onze maatschappelijke taak om de toegankelijkheid van de koopwoningenmarkt te vergroten, vooral voor de starters op de koopmarkt uit de lagere en middeninkomensgroep. Onze potentiële klanten kunnen op internet zien welke woningen wij in de verkoop hebben en/of krijgen. Bij interesse worden onze klanten geadviseerd om contact op te nemen met onze makelaar, Brantjes Makelaars.

WOONopMAAT wil onderscheidend zijn in de markt van koopwoningen. Dit is vertaald in een verkoopprijs die iets onder de 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.

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 2015 hebben in totaal 2.298 woningen een verkooplabel. Tot en met 2015 zijn door WOONopMAAT in totaal 1.299 woningen verkocht. Dat is bijna 57% van onze lange termijn doelstelling.

Verkoop bestaand bezit

In het Activiteitenplan 2015 hebben we de doelstelling opgenomen om 48 huurwoningen uit bestaand bezit te verkopen. Er zijn 73 huurwoningen verkocht, waarmee we onze doelstelling ruimschoots hebben gerealiseerd. Zowel de verkoop ineens van zestien appartementen aan een belegger als de verbeterende marktomstandigheden hebben dit positieve resultaat een duw in de rug gegeven.

Verkoop nieuwbouwwoningen

In 2015 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 2015 26 koopwoningen aan de woningvoorraad van de noordelijke IJmond toegevoegd.

De 75-procentregeling in uitvoering

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

In 2015 is de afbouw van het aantal woningen in de 75-procentregeling doorgezet. Daarvoor gebruiken we twee instrumenten, te weten de teruggekochte woningen worden voor 100% in de markt gezet en kopers met een 75-procentregeling krijgen de mogelijkheid om de aanvullende 25% bij te kopen.

Per 1 januari 2015 hadden wij 20 teruggekochte woningen in onze handelsvoorraad. In 2015 zijn in totaal 44 woningen door ons teruggekocht en hebben wij in totaal 45 woningen doorverkocht tegen 100% van de marktwaarde. Van deze 45 woningen zijn drie woningen wegens marktomstandigheden voorlopig in verhuur genomen. Er is door de woningeigenaren dertien keer gebruik gemaakt van het aanbod om de aanvullende 25% bij te kopen. Per 31 december 2015 staan nog negentien teruggekochte woningen in onze voorraad.

Tot en met 31 december 2015 hebben wij in het totaal 596 bestaande en 61 nieuwe woningen tegen de 75-procentregeling verkocht. Er zijn dan dus in het totaal nog 657 woningen in de '75-procentverkoopvijver' aanwezig. De gemiddelde verkooptijd van de doorverkochte woningen is 196 dagen. Uitgaande van een mutatiegraad van 8% bij de koopwoningen, blijkt een geschat aantal van 53 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 € 26 miljoen.

Onderzoek tevredenheid kopers

WOONopMAAT doet metingen omtrent de klanttevredenheid bij verkoop van woningen. Met een gemiddeld rapportcijfer van 9,0 wordt dit onderdeel van de dienstverlening als goed beoordeeld. De waardering voor de opgeleverde koopwoningen scoort een 7,6 in 2015.

i. Samenwerking

Algemeen

De belanghouders van WOONopMAAT bestaan op de eerste plaats uit de huurders, de gemeentebesturen en het personeel. Op de tweede plaats komen de maatschappelijke organisaties op het gebied van zorg en welzijn en Pré Wonen waarmee WOONopMAAT samenwerkt in de realisatie van maatschappelijke opgaven. De belanghoudersbijeenkomst van 2015 is doorgeschoven naar 2016. In onderstaand schema staan de belanghouders vermeld waarmee WOONopMAAT contact onderhoudt.

Belanghouders	Maatschappelijke verhouding en huidige samenwerking
Huurders	Doelgroep, klant
Woningzoekenden	Doelgroep van de toekomst, klant
Huurdersplatform	Belangenbehartiger, onderhandelaar namens de huurders, invloed op het beleid van WOONopMAAT, samenwerkingsovereenkomst, prestatieafspraken
Bewonerscommissies	Belangenbehartigers namens de huurders van specifieke complexen
Gemeente Beverwijk Gemeente Heemskerk	Samenwerkingsovereenkomst voor de lange termijn, Woonvisie, prestatieafspraken
Medewerkers Ondernemingsraad	Werkgever, werknemer
Autoriteit woningcorporaties, EY	Externe toezichthouders, tevens klankbord bij verbetering van de organisatie
Zorgpartijen	Wij leveren de woonruimte, zij de zorg
Pré Wonen	Samenwerking in maatschappelijke opgave, prestatieafspraken

Huurdersplatform en bewonersorganisaties

Via het Huurdersplatform kunnen huurders invloed uitoefenen op het beleid. Het bestuur van het Huurdersplatform bestond op 1 januari 2015 uit acht personen. In 2015 zijn de heer Wever en de heer Witkamp afgetreden. Hiervoor in de plaats zijn mevrouw Klaver en de heer Wezepoel toegetreden. Ook hebben er functiewisselingen plaatsgevonden.

Eind 2015 was de samenstelling van het Huurdersplatform als volgt:

Naam	Functie	Lid sinds
Mevrouw A. Leeuw (Annette)	Voorzitter	2009
De heer J. den Hollander (Joop)	Secretaris	2009
Mevrouw T. Klaver (Tinie)	Penningmeester	2015
Mevrouw E. Verhage (Els)	Algemeen lid	2006
Mevrouw J. de Ruiter-Roemer (Jacqueline)	Algemeen lid	2010
De heer W. van der Zon (Wim)	Algemeen lid	2009
De heer C. Spanjaardt (Chris)	Algemeen lid	2009
De heer B. Wezepoel (Bert)	Algemeen lid	2015

Waarover ging het in het Huurdersplatform?

WOONopMAAT voerde in het jaar 2015 zeven keer overleg met het Huurdersplatform. Twee van deze overleggen hadden een thematisch karakter en betroffen de prestatieafspraken. De belangrijkste onderwerpen tijdens de reguliere overleggen waren:

- Het nieuwe huurbeleid;
- De huuraanpassing per 1 juli 2015;
- De Toezichtrapportages van WOONopMAAT over 2015;
- Het Jaarverslag 2014 en het Activiteitenplan 2016 van WOONopMAAT;
- Voortgang van de diverse lopende projecten bij WOONopMAAT;
- Samenwerking Huurdersplatform en WOONopMAAT
- Prestatieafspraken 2016
- Het Klachten- en Sloopreglement.

Het Huurdersplatform heeft tijdens haar jaarvergadering op 23 april 2015 in samenwerking met medewerkers van WOONopMAAT het Strategisch Beleidsplan van WOONopMAAT besproken.

Huurdersorganisaties krijgen, als zij dat wensen, vanuit de nieuwe Woningwet 2015 een volwaardige positie in het proces om te komen tot prestatieafspraken (zie ook hieronder). Zij hebben daar volmondig 'ja' tegen gezegd (tijdens een regulier overleg). De eerste stap is het samenstellen van het bod, wat de woningcorporatie samen met de eigen huurdersorganisatie doet (drie reguliere overleggen en een extra ledenvergadering op 8 oktober 2015). Voor de achterban heeft het Huurdersplatform een extra nieuwsbrief uitgebracht en onder de leden verspreid. Op 28 oktober 2015 is het bod van Pré Wonen en WOONopMAAT aangeboden aan de gemeenten. Vervolgens zitten de huurdersorganisaties als gelijkwaardige partij aan tafel bij het maken van de prestatieafspraken (twee speciale overleggen en een bestuurlijk overleg). De huurdersorganisaties krijgen net als gemeenten het recht om informatie bij de corporatie op te vragen. Daarbij krijgen huurders een actieve rol bij het overleg over de realisatie van afspraken (de evaluatie). Zo kunnen zij de corporatie én de gemeente controleren op consistentie in de beleidsuitvoering en bijvoorbeeld voorkomen dat afgeweken wordt van de prestatieafspraken of ad hoc nieuwe investeringen worden uitgedacht. Dat is goed, maar vraagt ook het nodige van de huurdersorganisaties zelf. De verantwoordelijkheid van het Huurdersplatform is hiermee toegenomen. Zij hebben zich actief en constructief opgesteld.

Gemeenten

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

Woonvisie 2020

In 2015 is de gemeentelijke Woonvisie 2020 vastgesteld. Aangezien de woningmarkt van Heemskerk en Beverwijk één geheel vormen, hebben de gemeenten voor de derde keer dit gezamenlijk opgepakt. WOONopMAAT en Pré Wonen zijn hier intensief bij betrokken geweest. In de Woonvisie 2020 staan de volgende onderwerpen:

- Betaalbaarheid;
- Wonen, welzijn en zorg;
- Duurzaamheid;
- Bestaande en nieuwe woningvoorraad;
- Samenwerking tussen maatschappelijke organisaties en gemeenten.

De beleidslijnen en doelen worden door WOONopMAAT onderschreven.

Prestatieafspraken 2016

Jaarlijks worden met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk prestatieafspraken gemaakt. In 2014 zijn de prestatieafspraken voor het eerst met de twee gemeenten gezamenlijk gemaakt. De Prestatieafspraken 2014 zijn verlengd in 2015 aangezien de Woonvisie 2020 in de maak was en de nieuwe Woningwet een andere aanpak voor de prestatieafspraken in zich droeg. In de tweede helft van 2015 is veel werk verzet op weg naar de Prestatieafspraken 2016.

De nieuwe Woningwet legt de nadruk op het lokale woonbeleid en de gelijkwaardigheid van en samenwerking tussen de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Deze samenwerking gaat plaatsvinden in een cyclus van 'Woonvisie', 'Bod' en 'Prestatieafspraken'. WOONopMAAT en Pré Wonen moeten jaarlijks voor 1 juli aangeven in het bod hoe zij bijdragen aan de te behalen doelen uit de Woonvisie 2020. Het jaar 2015 was daarin een uitzondering, het bod moest al voor 1 november naar de gemeenten. Het bod gaat vergezeld met een financiële onderbouwing over de investeringsruimte van de corporaties. WOONopMAAT heeft het Bod 2015 met het Huurdersplatform afgestemd. Pré Wonen heeft datzelfde gedaan met de Bewonerskern. WOONopMAAT heeft op alle onderwerpen uit de Woonvisie 2020 antwoord gegeven. Dat wil niet zeggen dat we ook op

alle punten tot het uiterste kunnen gaan. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden. Ook zijn er soms verschillen van inzicht.

Vervolgens hebben de zes partijen, gemeenten Heemskerk en Beverwijk, het Huurdersplatform, de Bewonerskern, Pré Wonen en WOONopMAAT, voor 15 december 2015 in een snelkookpan de eerste lijnen voor de Prestatieafspraken 2016 uitgezet. De hoofdonderwerpen zijn:

- Kernvoorraad sociale huurwoningen en huisvesting statushouders;
- Informatiepunt wonen en zorg, zorgvastgoed en bijzondere woonvormen;
- Communicatie rondom duurzaamheid;
- Raamovereenkomst over de procesgang van de jaarlijkse cyclus van de prestatieafspraken.

Andere maatschappelijke organisaties

WOONopMAAT is zelf een organisatie met een belangrijke maatschappelijke doelstelling. Om die maatschappelijke taak efficiënt en effectief uit te voeren, werken we samen met verschillende maatschappelijke organisaties. Hieronder staat per organisatie aangegeven wat de bijdrage van WOONopMAAT in 2015 is geweest.

Maatschappelijke organisatie	Bijdrage WOONopMAAT
ViVa! Zorggroep	Wij verhuren diverse (woon)zorgcentra. In Heemskerk het Multi Functioneel Centrum (MFC) de Kerkweg, Waterrijck, Sint Agnes en Westerheem. In Beverwijk het woonzorgcentrum ViVa! Elsanta. Ook verhuren wij appartementen in Meerestein.
De Hartekampgroep	Wij verhuren een woonzorgcentrum aan de Duinwijklaan te Beverwijk. In dit complex wonen mensen met een beperking.
De SIG	Woonzorgcomplexen aan de Alkmaarseweg in Beverwijk en Westerheem te Heemskerk. In deze complexen wonen mensen met een beperking.
Stichting Jansheeren	We verhuren het zalencentrum in het Multi Functioneel Centrum (MFC) de Kerkweg te Heemskerk.
Stichting Reigershoeve	We verhuren de Woonzorgboerderij "De Reigershoeve" in Heemskerk met 24 zorgappartementen voor mensen met dementie, dagopvang en een beheerderswoning.
RIBW	Sinds begin 2015 verhuren wij een achttal appartementen (Cronenburcht Heemskerk) aan het RIBW ten behoeve van mensen die als gevolg van psychiatrische en/of psychosociale kwetsbaarheid zijn aangewezen op beschermd wonen.
Stichting Meander	Woonproject in Beverwijk voor negen jongvolwassenen met ondersteuning vanuit de SIG.
Stichting Mozartstaete	Particulier woonproject in de Symphonie te Heemskerk voor zelfstandig wonen van tien mensen met een beperking met ondersteuning vanuit de SIG.
Stichting Matthias	Acht appartementen in Beverwijk voor huisvesting met begeleiding voor normaal begaafde jongvolwassenen met een stoornis in het autistisch spectrum.
Bouwmensen Kennemerland	Hier gaat het om het bieden van stageplaatsen. De leerlingen van Bouwmensen Kennemerland kunnen hierdoor alle elementen van hun opleiding toepassen in de hedendaagse bouwpraktijk. Samen met collega corporaties, een aantal aannemers uit de regio en de betrokken gemeenten sloten wij opnieuw een convenant af dat loopt tot 2019. Op deze manier nemen wij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de toekomst. WOONopMAAT bood in samenwerking met enkele aannemers twee bouwstages aan bij de Wijkerbaan fase 3.1 voor leerlingen van het MBO Middelbaar Technisch Onderwijs. Helaas kiezen weinig leerlingen nog voor dit vak.

De sponsor WOONopMAAT

In het in 2015 vastgestelde Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is geregeld dat sponsoring niet is toegestaan, met uitzondering van bepaalde initiatieven van huurders waaraan mag worden bijgedragen in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid. Wij gaven, nog volgens de regels van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), in 2015 € 3.218 uit aan sponsorbijdragen. Daarmee ondersteunden wij onder meer sportieve activiteiten voor jong en oud:

- Nederlandse Hartstichting
- MDH Dierendorp
- Voetbalvereniging DEM
- Bridgeclub Heemskerk inzake 70-jarig jubileum
- Voetbalvereniging ODIN
- Stichting Sinterklaas Heemskerk
- Wielercomité, draaimolen wielerronde

j. Organisatie

Algemeen

Belangrijke ontwikkelingen in de organisatie in 2015 waren de overstap naar een nieuw primair informatiesysteem en de start van de strategische personeelsplanning (SPP). Daarnaast zijn we in 2015 overgestapt op de werkkostenregeling.

Nieuw primair 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 waarin de volgende opeenvolgende fasen in het project zijn te onderscheiden:

Projectfase	Activiteiten
Inrichting	In de inrichtingsfase hebben de consultants van Aareon de werkprocessen met de medewerkers van WOONopMAAT doorgenomen en waar mogelijk de standaardinstelling aangepast. Om de juistheid van de proef- en definitieve conversie te kunnen vaststellen zijn door Aareon controle sjablonen aangereikt.
Proefconversie	Bij de proefconversie zijn ervaringen opgedaan en zijn leerpunten benoemd. In de voorbereiding van de controle op de definitieve conversie zijn deze leerpunten meegenomen.
Test	Op vrijdag 22 mei 2015 is een groep medewerkers naar Emmen gegaan om deze controle uit te voeren. Gebleken is dat een beperkt aantal modules nog niet gereed was voor conversie. Die modules gaven echter geen belemmering voor het 'live'-gaan van de andere modules.
Definitieve conversie	Na akkoord van WOONopMAAT is de geconverteerde database van de Aareon-omgeving in Emmen omgezet naar de test- en productieomgeving van WOONopMAAT in Heemskerk.
Gebruik	Op dinsdag 26 mei 2015 zijn we 'live' gegaan. Bij het gefaseerd opstarten van de modules is vastgesteld dat alles na omzetting in de productieomgeving correct werkte.

Strategische personeelsplanning

De omgeving van WOONopMAAT en de organisatie zelf is volop in beweging. De wensen en eisen uit de samenleving veranderen, er zijn nieuwe wettelijke kaders en het werk zelf verandert. WOONopMAAT heeft hierin haar strategie bepaald. Hoe zorg je ervoor dat de afdelingen en medewerkers zijn afgestemd op deze veranderingen en toegroeien naar een nieuwe organisatie? Vanuit de gedachte dat een leidinggevende zowel mensen als resultaten belangrijk vindt, is in het Strategisch Beleidsplan een voorkeur uitgesproken voor situationeel leidinggeven. Om de ambities van WOONopMAAT te realiseren, zijn de kwaliteiten van mensen cruciaal, niet alleen nu maar ook in de toekomst. Het is daarom noodzakelijk om te sturen op de juiste personele bezetting.

Strategische personeelsplanning geeft je hiervoor sturingsmogelijkheden. Het lost de problemen niet vanzelf op maar laat wel tijdig zien waar de knelpunten zitten, zodat je daar nu al op kunt anticiperen. Met behulp van een extern bureau, Moonen HRM Consulting, is in 2015 een start gemaakt met strategische personeelsplanning. Als voorbereiding zijn er vier themasessies gehouden met het managementteam en het middenkader met als doel om de impact van interne en externe ontwikkelingen te concretiseren en in te laten dalen in de organisatie. De thema's zijn:

- Organisatie
- Beschikbaarheid, betaalbaarheid en bereikbaarheid
- Duurzaamheid
- Financiële continuïteit

In 2016 zal WOONopMAAT de strategische personeelsplanningscyclus doorlopen aan de hand van vier workshops.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

In mei 2015 is er een start gemaakt met het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO). De werkgroep MTO, die bestaat uit twee afgevaardigden van de ondernemingsraad en afdeling Personeelszaken heeft in overleg met de directie gekozen voor individuele interviews, die zijn afgenomen door een extern bureau (toen: Humanage). Het onderzoek richtte zich op de thema's samenwerking, teambeleving en cultuur. Op 21 april 2015 heeft de onderzoekster in een personeelsbijeenkomst uitleg gegeven over het MTO. Door middel van een random selectie, waarbij is gelet op een evenredige afvaardiging per afdeling, leidinggevend en niet-leidinggevend en mannen en vrouwen, zijn 24 medewerkers geïnterviewd. Omdat op de afdeling Vastgoed in 2014 al een tevredenheidsonderzoek is uitgevoerd en daaruit conclusies zijn getrokken en maatregelen zijn genomen, zijn geen medewerkers van die afdeling geselecteerd.

Van de bevindingen uit de interviews is een rapport gemaakt met conclusies en aanbevelingen. Het gemiddelde rapportcijfer kwam uit op een 7,6. Op 6 oktober 2015 heeft de onderzoekster (inmiddels: Be Origin) in een personeelsbijeenkomst een presentatie gegeven over het rapport en het plan van aanpak op hoofdlijnen. De hoofdthema's zijn als volgt benoemd:

- Medewerkers: feedback en directe communicatie, eigenaarschap, actieve coping stijl (vanuit zelfvertrouwen in actie komen, niet afwachten, zelf je doelen bepalen), meer vanuit ambitie in plaats van uit comfort;
- Leidinggevend: feedback op doelen en persoonlijke ontwikkeling, voorbeeldgedrag, actieve samenwerking en steunen.

In 2015 zijn de vervolgacties vertaald in een plan van aanpak. Door de diversiteit in aandachtsgebieden is gekozen voor zowel een persoonlijke aanpak als een afdelings- en/of bedrijfsgerichte aanpak. In 2016 wordt een start gemaakt met de twee afdelingen waar de ontwikkelbehoefte het grootst is.

Werkkostenregeling

Per 1 januari 2015 is de werkkostenregeling ingevoerd. Een werkgroep bestaande uit leden van de ondernemingsraad en medewerkers van afdeling Personeelszaken hebben een onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuwe regeling. De werkgroep heeft een voorstel gedaan aan het managementteam. Voor het jaar 2015 is na overleg met de voltallige ondernemingsraad besloten om geen ingrijpende verandering aan te brengen in de bestaande vergoedingen en voorzieningen. Wel is om fiscale redenen besloten de kerstbijeenkomst in de kantine van het eigen kantoor te houden in plaats van buiten de deur. In 2015 is de zogenaamde vrije ruimte met 0,6% overschreden.

Met hoevelen zijn wij?

WOONopMAAT startte het jaar in 2015 met 78 medewerkers met een formatie van 65,87 fte. Het jaar werd afgesloten met 78 medewerkers met een formatie van 65,93 fte. Van de 78 medewerkers zijn er 41 vrouwen en 37 mannen. Van de vrouwelijke medewerkers heeft 83% een parttime dienstverband, tegenover slechts 11% van de mannelijke medewerkers.

Zoeken we nieuwe collega's?

Per 18 januari 2015 heeft een projectleider Technische Zaken zijn dienstverband beëindigd aangezien hij een baan buiten WOONopMAAT had aanvaard. De vacature is intern uitgezet en één van onze wijkopzichters is op 1 april 2015 in deze functie begonnen. De vacature van wijkopzichter is ook intern uitgezet en per 1 april 2015 vervuld door de secretaresse Vastgoed. Voor de functie van secretaresse Vastgoed is gekozen voor een tijdelijke oplossing.

Vanaf 2014 voeren wij de bemiddelingstaken bij de verhuur van onze woningen zelf uit. Vanaf die datum hebben wij een uitbreiding van onze formatie gehad, maar deze uitbreiding bleek niet voldoende. Daarom is een vacature ontstaan van medewerker Verhuur. Per 1 oktober 2015 is deze vacature vervuld. Wij hebben echter per 1 januari 2016 afscheid van de medewerker Verhuur moeten nemen. De werving naar een nieuwe medewerker Verhuur heeft per 1 februari 2016 een nieuwe collega opgeleverd.

Per 1 mei 2015 hebben wij afscheid genomen van onze manager Vastgoed. Halverwege augustus 2015 hebben wij een nieuwe manager Vastgoed verwelkomd.

Kom bij ons lerend werken!

Wij zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om stagiaires de gelegenheid te geven in een bepaalde periode van hun opleiding, praktijkervaring op te doen binnen WOONopMAAT. Wij zijn dan ook een erkend leerbedrijf. Van augustus 2014 tot eind januari 2015 heeft een leerling van het Nova College die de opleiding Middenkaderfunctionaris Bouwkunde volgt, stage op de afdeling Vastgoed gelopen. Daarnaast heeft een leerling van het Kennemer College halverwege november 2015 een tweewekelijkse snuffelstage gelopen op de afdeling VvE.

Loopbaanontwikkelbudget?

Het loopbaanontwikkelbudget, is een budget, geregeld in de CAO, waarmee een medewerker een opleiding kan volgen die bijdraagt aan de loopbaan van de medewerker. Bijvoorbeeld opleidingen voor een andere of hogere functie, binnen of buiten de branche. De hoogte van het budget is afhankelijk van het jaar van indiensttreding. Het budget is in 2010 in het leven geroepen. Sindsdien hebben 17 collega's (22%) gebruik gemaakt van dit budget. De opleiding varieert van HBO-opleidingen tot een cursus Asset Management. Een medewerker die in de loop van het kalenderjaar 55 jaar wordt, heeft de mogelijkheid om uit zijn loopbaanontwikkelbudget extra roostervrije uren te kopen. De afgelopen jaren hebben 25 van de 33 (76%) medewerkers van 55 jaar en ouder hier gebruik van gemaakt.

We worden steeds slimmer!

Naast individuele cursussen (onder andere een training timemanagement, asbest, EPA en verzekeringen) zijn er in 2015 ook groepswijze cursussen gevolgd. De afdeling Vastgoed heeft een tweedaagse effectiviteitstraining (Covey) gevolgd. Alle medewerkers van WOONopMAAT met directe klantencontacten hebben een ééndaagse opleiding Omgaan met agressie gevolgd. Voor de implementatie van het nieuwe primaire informatiesysteem hebben veel werknemers klassikale en e-learning cursussen gevolgd.

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. Afgelopen jaar is onder andere gesproken over de strategische personeelsplanning, het medewerkerstevredenheidsonderzoek, de huurverhoging en het Activiteitenplan. In juni hebben wij de implementatie van nieuwe primaire informatiesysteem gevierd. Met heel WOONopMAAT zijn wij langs een aantal van onze nieuwbouwcomplexen gefietst. Aansluitend was er een barbecue. Ook heeft de FNV een lunchsessie gehouden om de totstandkoming van de nieuwe cao toe te lichten. Zoals elk jaar hebben wij 2015 afgesloten met een kerstdiner.

Zijn wij vaak ziek?

Het ziekteverzuimcijfer is in 2015 gedaald 4,3% naar 3,6%. Hiervan is 2,2% langdurig verzuim. In 2014 was dit 3%. Het kortdurend verzuim is met 1,4% nagenoeg gelijk gebleven. Al onze zieken worden waar nodig bijgestaan door de bedrijfsarts van onze arbodienst. Om in control te blijven bepalen we zelf het moment van inschakeling van de bedrijfsarts en voeren we frequent overleg met die bedrijfsarts.

Zijn er gewonden gevallen?

In 2015 is geen incident gemeld.

Bedrijfshulpverlening staat altijd voor je klaar!

De bedrijfshulpverlening heeft in 2015 geen incidenten gekend. Onze bedrijfshulpverleners hebben de jaarlijkse herhalings training met goed gevolg afgelegd.

Gedragen we ons?

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

Wie was er boos op ons?

WOONopMAAT heeft haar agressiebeleid vastgelegd in een handboek Omgaan met agressie. Dit handboek is bedoeld als naslagwerk voor alle medewerkers van WOONopMAAT. Richtlijnen en instructie over preventie, het moment suprême, verwerking en nazorg worden gegeven. Tevens geeft dit handboek de grenzen aan van wat WOONopMAAT toelaatbaar vindt. Te maken krijgen met agressie kan ingrijpende gevolgen hebben voor het welzijn van een individuele werknemer, maar uiteindelijk ook voor de organisatie in zijn geheel. Agressief gedrag kan worden gekeerd mits er op een juiste manier op wordt gereageerd. De medewerker moet hiervoor de juiste gespreksvaardigheden bezitten. De front-office medewerkers volgen minimaal één keer per twee jaar de training 'omgaan met agressie'.

In 2015 zijn drie incidenten van agressie gemeld. Daarnaast zijn maandelijks incidenten van normoverschrijdend gedrag geweest, maar met beperkte impact op de medewerkers. Geen van de voorvallen vereiste langdurige nazorg. Het eigen WOONopMAAT agressieprotocol voldoet en blijven we volgen.

5. Financieel beleid en kengetallen

Algemeen

In het Strategisch Beleidsplan staat aan welke eisen de financiële kaders van WOONopMAAT moeten voldoen. WOONopMAAT voert een voorzichtig financieel beleid, dat de corporatie ook op lange termijn de middelen verschaft om de betaalbaarheid van de bestaande woningen, de continuïteit van de herstructurering en de nieuwbouw te garanderen.

Vergelijk jaarresultaat met de Begroting 2015

Het jaarresultaat over 2015 is € 26,3 miljoen positief. In de Begroting 2015 hebben we aangegeven dat het jaarresultaat € 11,9 miljoen positief is. Ten opzichte van de begroting wijkt het werkelijk resultaat € 14,4 miljoen positief af. De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten:

Verschil jaarrekening versus begroting	In € miljoen
Huuropbrengsten	-0,4
Verkopen	1,7
Maatschappelijke bestedingen	2,1
Waardering sociaal vastgoed	-14,4
Waardering commercieel vastgoed	-0,7
Rente (ontvangen en betaald)	1,1
Vennootschapsbelasting	25,4
Lasten onderhoud	-2,2
Resultaat deelneming	0,7
Overige bedrijfslasten	1,1
Saldo	14,4

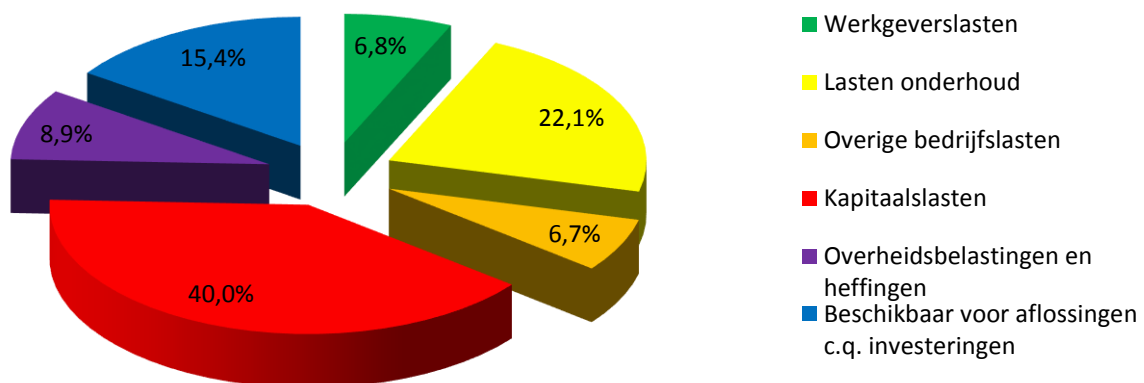
Uitleg verschillen op hoofdlijnen:

- De huuropbrengsten zijn lager door zowel de realisatie van een lagere huurstijging per 1 juli 2015 dan begroot als door de verkoop van meer woningen dan begroot;
- De verkoopopbrengsten zijn hoger door de verkoop van meer woningen dan begroot;
- De maatschappelijke bestedingen zijn onder meer lager doordat het besluit rondom de renovatie van de vier galerijflats aan de Debora Bakelaan (Slotheerenbuurt fase 2, De Slotvrouw) nog niet in 2015 is genomen;
- De waardering van het sociaal vastgoed is vooral lager door een herrekening van de verhuurdersheffing. Er wordt in tegenstelling tot de begroting gerekend met een grotere stijging van de WOZ-waarde. Als compensatie geldt de lagere discontovoet;
- De waardering van het commercieel vastgoed, de niet gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen, is lager dan begroot door het bezit van minder woningen in de niet-DAEB sfeer;
- Het saldo van de ontvangen en betaalde rente is vooral het gevolg van het aantrekken van minder leningen dan begroot. We hadden € 15 miljoen minder aan leningen nodig dan eerder gedacht. Daarnaast is het afgesloten rentepercentage van deze lening lager dan begroot;
- De opbrengsten voor de vennootschapsbelasting betreft het saldo van de voorziening latente belastingverplichtingen versus de latente belastingvordering. Wegens het compensabel verlies dat in voorgaande jaren is ontstaan, is over 2015 geen vennootschapsbelasting afgedragen. Het verrekenbare verlies is te compenseren met de verwachte toekomstige winsten en is derhalve gewaardeerd;
- De lasten van het onderhoud zijn hoger doordat we in 2015 hebben besloten om de mutatiepakketten in de woningen als een last te zien in plaats van een investering. Een groot deel van deze uitgave heeft immers te maken met het verhuurbaar maken van een woning;

- Het resultaat van de deelneming is positiever doordat de 50 huurwoningen van De Vlinder in eigen beheer zijn ontwikkeld in plaats van door de C.V. Tweede Fase Heemskerk;
- De overige bedrijfslasten zijn lager door de opbrengst van het WoonInvesteringsFonds (WIF) en het niet hoeven bijdragen aan de saneringssteun in 2015.

Sluitende reguliere exploitatie

WOONopMAAT stuurt op een sluitende reguliere exploitatie. Ook in 2015 is dit gerealiseerd. In de reguliere exploitatie wordt rekening gehouden met een aflossingsfictie van bijna 4%, maar niet met verkoopopbrengsten, afwaarderingen van projecten, latente belastingverplichtingen en waardeveranderingen van de huurwoningen. De reguliere exploitatie heeft, bij de aflossingsfictie, over 2015 een positief resultaat van € 9,0 miljoen. Dit is ruim 15% van de huur. Grafisch ziet de uitputting van de huren er als volgt uit:



Huurachterstand en derving

De huurachterstand van de contracten die per 31 december 2015 actief waren is 0,42% oftewel € 256.000. De huurderving, inclusief projecten, is 0,9% van de jaarhuur oftewel € 533.000.

Blik op de toekomst

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

- Verkoopbaarheid en de prijs van de woningen die kan worden gerealiseerd voor de woningen waarop een verkoopvoornemen ligt;
- Verhuurbaarheid van een aantal complexen waar het steeds lastiger wordt om klanten voor te vinden;
- Rente: een lage rentestand heeft een gunstige invloed op de vermogenspositie en een hoge rentestand beïnvloedt de vermogenspositie negatief;

- Integrale vennootschapsbelasting en bijdrage in de huurtoeslag (verhuurdersheffing);
- Saneringsheffing: bijvoorbeeld een bijdrage aan het tekort van Vestia;
- Ontwikkeling van de kostprijs van nieuwbouwwoningen.

Weerstandsvermogen

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit, wordt de meerjarenprognose vertaald naar een ontwikkeling van het weerstandsvermogen. In het Strategisch Beleidsplan is aangegeven dat de financiële weerbaarheid van een corporatie van levensbelang is. WOONopMAAT hanteert als uitgangspunt dat het weerstandsvermogen op enig moment niet minder mag bedragen dan de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geformuleerde ondergrens van vermogen (de norm is 20% van het balanstotaal). Dit om een continue toegang tot de kapitaalmarkt te behouden.

In onderstaande grafiek is het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal op basis van bedrijfswaarde opgenomen. Het verloop van het geprognosticeerde weerstandsvermogen behorende bij de Jaarrekening 2015, beweegt, bij huidige inzichten, van 44% naar zo'n 50%.



Solvabiliteit

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen, de solvabiliteit, is per eind 2015 gelijk aan 43%.

Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 0,9 per eind 2015.

Rentabiliteit

De rentabiliteit over het eigen vermogen, groepsresultaat na belastingen gedeeld door het groepsvermogen per 1 januari 2015, bedraagt over 2015 10,4%.

Renterisicomanagement

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

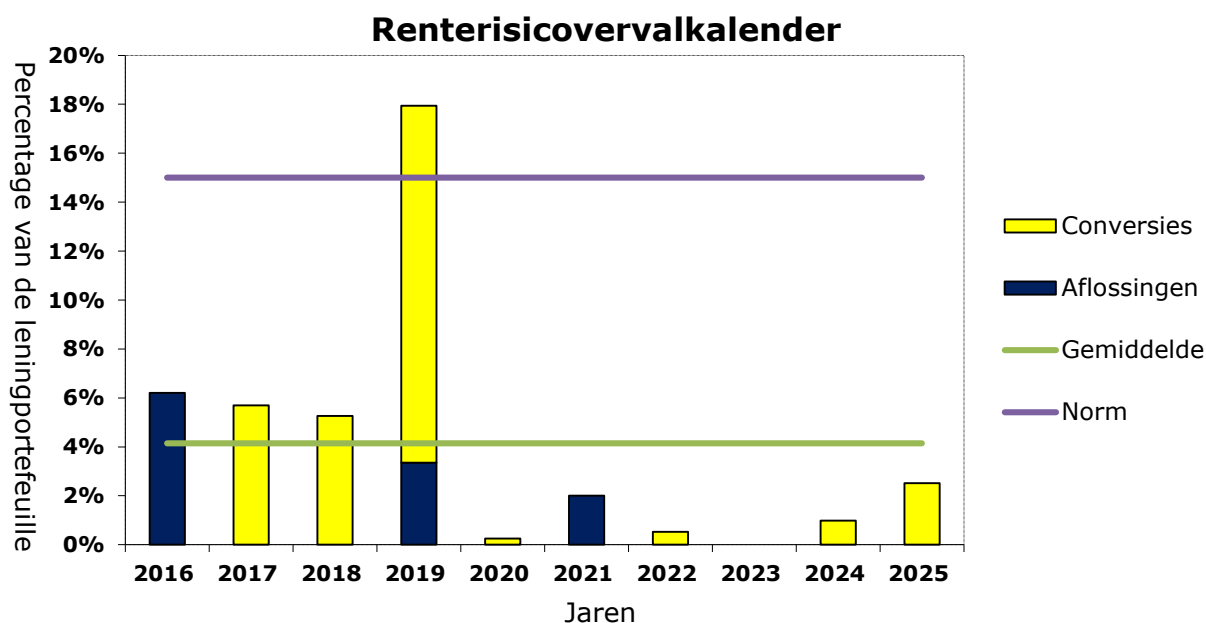
Vanaf 2014 ontvangt WOONopMAAT jaarlijks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een oordeel over de borgbaarheid van WOONopMAAT. Stichting WOONopMAAT heeft per 16 juli 2015 een borgbaarheidsverklaring van het WSW ontvangen. Op grond van deze verklaring mag WOONopMAAT in de periode 2015 tot en met 2017 van de faciliteiten van het WSW gebruik maken.

Leningportefeuille

De leningportefeuille van WOONopMAAT is per 31 december 2015 gelijk aan € 288,4 miljoen. In 2015 hebben vier wijzigingen van rentepercentage (conversies) van vier leningen plaatsgevonden; de rente-afspraken hadden we in 2013 al gemaakt. In 2015 zijn er geen rente-afspraken gemaakt voor conversies van leningen in latere jaren. Er hebben in 2015 voor € 25,3 miljoen aan algehele aflossingen van leningen plaatsgevonden. Er is in 2015 één nieuwe lening aangetrokken met een looptijd van 30 jaar voor € 25 miljoen. De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is in 2015 wederom iets gedaald. Eind 2015 bedraagt de gemiddelde rentevoet 3,75% (2014: 4,02%). De duration van de uitstaande leningen is eind 2015 gelijk aan 7,59 (2014: 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 het 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 voorafgaand aan het renterisico. Bij de berekening van het renterisico wordt gerekend met de schuldpositie per 31 december 2015.



De komende tien jaar vinden voor in totaal € 89 miljoen nog aan renteconversies en € 34 miljoen aan aflossingen ineens plaats. Dit is exclusief de renteconversie over de € 2 miljoen aan een variabele lening. Over deze variabele lening wordt elk halfjaar een nieuwe rente-afpraak gemaakt. Naar ons renterisicopositie van 2019 is gekeken. We zijn met het WSW in gesprek om tot afspraken te komen om ons risico van 2019 op een voor WOONopMAAT acceptabele manier te mitigeren.

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 2015 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 2,7 (2014:2,7).

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 57%.

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 2015 zitten we op ruim 20% van de huuropbrengsten.

Beleggingsportefeuille

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

Nadat in 2014 het verkoopbesluit is genomen, is in 2015 het bezit van het WIF verkocht aan Round Hill Capital. De verkoopprijs is na aftrek van de uitstaande leningen niet voldoende om de uitstaande schulden aan de certificaathouders te voldoen. Grofweg resteert er zo'n € 70 miljoen aan verkoopsaldo om een uitstaande achtergestelde schuld van bijna € 188 miljoen te voldoen. Als gevolg hebben alle certificaathouders een vaststellingsovereenkomst getekend, waar een algehele en finale kwijting wordt gegeven, nadat bovenstaand verkoopsaldo zoveel als mogelijk aan de certificaathouders wordt uitgekeerd. Eind 2015 is 90% van dit verkoopsaldo aan de certificaathouders als voorschot uitbetaald. Aangezien WOONopMAAT al in 2012 de achtergestelde lening op nul had gewaardeerd is het ontvangen bedrag, € 561.000, in 2015 als bate verantwoord. De verwachting is, dat in 2016 de ontbinding van de vereniging WIF zal plaatsvinden waarna de resterende liquide middelen aan de certificaathouders worden uitgekeerd. Naar verwachting ontvangt WOONopMAAT in 2016 nog zo'n € 60.000.

6. Governance

Algemeen

Bij WOONopMAAT staan de ramen wijd open. Wij laten u graag zien waar wij voor staan, wat we doen en aan wie wij verantwoording afleggen. Wij voelen ons betrokken bij de samenleving en laten u merken dat dit zo is. WOONopMAAT is lid van Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties. Met dit lidmaatschap geven wij aan dat wij zowel de Governancecode als de Aedescode naleven. Naast de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is ook de Governancecode in 2015 vernieuwd. Wij hebben ervoor gekozen eerst de statuten aan te passen. In december 2015 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) onze nieuwe statuten goedgekeurd. In 2016 zullen de reglementen van de Raad van Commissarissen, de audit- en remuneratiecommissie in lijn worden gebracht met de nieuwe regelgeving.

a. Externe beoordelingen

Toezichtbrief en Oordeelsbrief: wat is de beoordeling van het ministerie?

Sinds 1 juli 2015 valt naast het financiële toezicht ook het toezicht op de rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw. Jaarlijks stuurt de Aw haar oordeel toe in de Toezichtbrief. De eerste Toezichtbrief is ontvangen in oktober 2015 en bevatte uitsluitend oordelen over de financiële continuïteit en over de deelactiviteiten. Onder deelactiviteiten vallen het gebruik van derivaten, exploitatierisico's ten aanzien van het zorgvastgoed en het beleggingsbeleid. De financiële beoordeling heeft niet geleid tot opmerkingen en de opgevraagde informatie over de deelactiviteiten heeft niet tot een selectie voor specifiek onderzoek geleid. In november 2015 is een Oordeelsbrief ontvangen van de Aw waarin een oordeel is gegeven over de rechtmatigheid en governance. Ook dit oordeel bevat geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Zowel de Toezichtbrief als de Oordeelsbrief zijn openbare stukken.

Managementletter: wat vindt de accountant van ons?

Onze accountant, EY, heeft een Managementletter uitgebracht over 2015. 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 2015 staat één punt met een hoge prioriteit. Deze is gericht op de maandelijkse mutatiecontrole van huurmutaties. Het aandachtspunt is direct opgepakt. De aandachtspunten van gemiddelde en lage prioriteit richten zich veelal op de implementatie van het nieuwe primaire systeem. Ook deze aandachtspunten zijn vrijwel direct opgepakt. De voortgang van de aandachtspunten wordt gevolgd in het managementteam.

En wat vinden wij van de accountant?

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

In 2015 heeft de auditcommissie een evaluatiegesprek gevoerd met de accountant en zijn er afspraken gemaakt over de planning van evaluatiegesprekken in de toekomst. Ook is gesproken over het concept Dienstverleningsplan. Besproken verbeterpunten zijn de communicatie en het bespreken van het concept Dienstverleningsplan met de organisatie voordat het plan wordt voorgelegd aan de auditcommissie. De auditcommissie heeft verder verzocht om een specificatie van het budget voor de beoordeling van de transitie naar een nieuw primair informatiesysteem.

Visitatie: we laten ons graag de maat nemen!

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

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

De verbeterpunten zijn in 2015 ter hand genomen en zullen in 2016 verder worden opgepakt. Aan de Raad van Commissarissen, het Huurdersplatform, de ondernemingsraad en overige belanghebbenden wordt gerapporteerd over de voortgang van de verbeterpunten.

Aedes Benchmark: hoe beoordeelt de brancheorganisatie ons?

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

Onderwerp	WOONopMAAT	Sector gemiddelde
Huurdersoordeel	8,6	7,4
Bedrijfslasten per verhuurbare eenheid (vhe)	€ 374	€ 925

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

b. Interne controle

Informatie piramide

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

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

Iedereen heeft recht op controle

In 2005 heeft het managementteam een Controleplan vastgesteld. Het plan is een hulpmiddel bij het vaststellen van de aanwezigheid van een adequate beveiliging van de in de organisatie aanwezige waarden. In 2015 is het Controleplan herschreven en is aansluiting gezocht bij de richtlijnen volgens de norm ISO 19011. We spreken nu van een Auditplan. ISO 19011 geeft richtlijnen voor:

- Het besturen en beheren van een auditplan;
- De auditactiviteiten;
- De bekwaamheid en beoordeling van de auditors.

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

Audits

Voor 2015 waren audits gepland voor de verkoopprocedure en voor de procedure van mutatieonderhoud. Door tijdgebrek mede door de extra werkzaamheden die voortvloeien uit nieuwe wet- en regelgeving, zijn deze audits doorgeschoven naar 2016.

c. Risicomanagement

Risico integraal managen?

We hebben in 2011 een kader neergezet voor het risicomanagement bij WOONopMAAT. Bestuurlijk is het format vastgesteld. In 2015 is een aantal procesbeschrijvingen geactualiseerd. In 2016 wordt volgens het nieuwe Btiv een reglement Financieel beleid en beheer opgesteld waarin het risicomanagement opnieuw wordt verwoord.

Risicomanagement bij projecten: we gokken niet

Risicomanagement vinden we vooral bij projectontwikkeling heel belangrijk. We kijken verder dan alleen maar naar de financiële risico's. Ook op organisatorisch, juridisch, milieutechnisch en programmatechnisch gebied is een toetsingskader voor potentiële risico's in kaart gebracht. Tegelijkertijd is nagedacht over de mogelijke maatregelen om deze risico's te elimineren of te beperken. Enkele instrumenten en maatregelen zijn:

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

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

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

Over deze risico's wordt op projectniveau gerapporteerd in onze Management- en Toezichtrapportages. Het projectrisico wordt berekend als de som van de afzonderlijke risico's en geeft dus het totale risico voor de projecten weer. Per 31 december 2015 is het projectrisico van WOONopMAAT gekwantificeerd op € 1,2 miljoen, bestaande uit het:

- Verwervingsrisico (per 31 december 2015 € 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 2015 € 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 2015 € 0,1 miljoen)
Het risico op onvoorzien meerwerk, gekwantificeerd via een percentage van de bouwsom. Dit is niet het risico dat de bouwer tijdens het werk failliet gaat. Dat wordt ondervangen door een bankgarantie on demand.

Waar toe zijn we bereid?

WOONopMAAT heeft geformuleerd welke investeringsniveaus acceptabel zijn bij nieuwbouw van woningen en overige ruimten. Voor de woningen toetsen we de kosten ter verkrijging van de woning aan 80% van de marktwaarde. Voor de overige ruimten is het vaak lastig om de marktwaarde te bepalen, vanwege het maatschappelijke karakter van de overige ruimten. Bij de overige ruimten toetsen we de investering op 'kostendekkendheid' op basis van de bedrijfswaarde. Wij hebben een toetsingskader opgesteld voor investeringen. Alleen projecten met een minimale score van een 8 voor de locatieanalyse en het projectwaarderingsmodel voeren wij uit.

Grondpositie WOONopMAAT: grond kopen met een doel

Sinds 2002 heeft WOONopMAAT een grondpositie aan de Creutzberglaan en Bankenlaan, een ontwikkellocatie voor woningbouw in het plangebied het Binnenduin in Beverwijk. Deze grond is aangekocht met het streven om sociale woningen te bouwen. In het beeldkwaliteitsplan dat de gemeente in 2015 heeft opgesteld, is echter geen ruimte voor sociale woningbouw. De locatie is eind 2015 verkocht aan een projectontwikkelaar die de gewenste koopwoningen gaat bouwen.

In 2015 zijn geen grondaankopen gedaan.

WOONopMAAT en haar leveranciers: met wie doen we zaken?

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

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

Onze belangrijkste partners staan bij Bureau Graydon voor ons continu in bewaking. Zij monitoren de financiële positie van onze vaste contractpartijen. Als er zich een verhoogd risico voordoet bij één van onze leveranciers, krijgen we van Bureau Graydon er automatisch bericht over. Met dit instrument en deze werkwijze kunnen we onze financiële risico's beperken. Aanvullend daarop beperken we onze risico's door in nieuwbouw en renovatieprojecten aannemers te kiezen die onder Woningborg werken.

Vennootschapsbelasting: maatschappelijk, maar toch commercieel?

De wetgeving over de vennootschapsbelasting is complex en op allerlei gebieden voor meerdere uitleg vatbaar. WOONopMAAT zit in een spanningsveld om als partij conform wet- en regelgeving te handelen en om zo weinig mogelijk belasting te betalen. Om bij te blijven op wetgevingsgebied volgen wij opleidingen. Voor de speciale vennootschapsbelastingonderwerpen hebben we ons in 2015 laten adviseren door BDO belastingadviseurs. Onze aangifte voor de vennootschapsbelasting over 2014 is gecontroleerd door Baker Tilly Berk belastingadviseurs.

Door gebruik te maken van twee specifieke gebeurtenissen kan WOONopMAAT tijdelijk haar betaalde vennootschapsbelasting terugvorderen en uit te stellen, 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 2014 geen vennootschapsbelasting is betaald. Naar huidige inzichten geldt hetzelfde voor 2015.

d. Verbindingen

Waarom nemen we deel?

WOONopMAAT heeft per 31 december 2015 een viertal verbindingen. Deze verbindingen zijn opgenomen in bijlage A van dit Jaarverslag. WOONopMAAT heeft in 2015 geen woningen uit haar verbindingen genomen. In 2015 zijn er geen verbindingen opgeheven. De verbindingen worden hieronder verder beschreven.

1. Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk
Deze stichting beheert het kantoorpand van WOONopMAAT. Nadat in 2013 de samenwerking met Woningstichting Rochdale is beëindigd, is tevens de eigendomsverhouding binnen deze stichting heroverwogen. Aangezien Rochdale geen belang meer heeft in Heemskerk is participatie in deze stichting overbodig. WOONopMAAT is daarmee de 100% eigenaar van deze stichting. In 2016 wordt onderzocht of deze verbinding kan worden opgeheven.
2. Tweede tranche herstructurering Heemskerk
Er zijn in 2009 drie verbindingen aangegaan voor de uitvoering van de Tweede tranche herstructurering in Heemskerk. WOONopMAAT sloot hiervoor een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk. De verbindingen zijn ontstaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen.
De verbindingen zijn:
 - WOONopMAAT B.V.;
 - GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.;
 - C.V. Tweede Fase Heemskerk.

Het 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 2015 € 18.000. Het resultaat over 2015 is een winst van € 804.000. Per 31 december 2015 is het eigen vermogen € 80.000 positief.

De GEM Herstructurering Heemskerk B.V. heeft per 31 december 2015 een negatief vermogen van € 1.000. Het vermogen is lager dan het gestort kapitaal van € 18.000 door verliezen in de periode 2009 tot en met 2011. In 2015 is er een winst van € 30.000.

De C.V. Tweede Fase Heemskerk heeft per 31 december 2015 een positief vermogen van € 1.584.000. WOONopMAAT B.V. heeft een aandeel in dit positieve vermogen van de C.V. Tweede Fase Heemskerk van € 776.000. Het resultaat van de C.V. is over 2015 € 1.720.000 positief.

In 2016 wordt naar verwachting de Tweede tranche herstructurering afgerond waarna deze verbindingen worden opgeheven.

3. ENERGIEopMAAT B.V.

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

Het kapitaal van ENERGIEopMAAT B.V. bedroeg per 31 december 2015 € 18.000. Het vermogen van ENERGIEopMAAT B.V. is eind 2015 gelijk aan negatief € 1.201.000. Het negatieve vermogen is ontstaan door verliezen over de afgelopen periode. In 2015 is een verlies geleden van € 210.000.

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

e. Klachtenreglement en andere reglementen

Geschillenadviescommissie: als we er niet uitkomen

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

Samenstelling

Abusievelijk is verzuimd om in 2013 nieuwe leden voor de geschillenadviescommissie aan te wijzen. De huidige commissie is daardoor twee jaar langer in functie geweest. Mevrouw Verhage is per 30 juni 2015 afgetreden. In haar plaats werd per 1 juli 2015 de heer Witkamp benoemd. Hij maakt tot 30 juni 2018 deel uit van de commissie. De heren Karskens en Kramer zijn opnieuw benoemd voor de periode van 1 juli 2015 tot 30 juni 2018. De geschillenadviescommissie bestond in 2015 uit:

Naam	Functie	Herkiesbaar
De heer A.J.T. Karskens (Tibart)	Voorzitter, onafhankelijk	30 juni 2018
Mevrouw E. Verhage (Els)	Lid, voorgedragen door en lid van het Huurdersplatform	Afgetreden 30 juni 2015
De heer A.M. Kramer (Albert)	Lid, voorgedragen door WOONopMAAT	30 juni 2018
De heer L. Witkamp (Lars)	Lid, voorgedragen door het Huurdersplatform	30 juni 2018
Mevrouw G.C.S. Duin-Goedhart (Renée)	Secretaris	

De geschillenadviescommissie heeft in 2015 één klacht behandeld. In deze zaak ging het om een optie die was toegekend aan een huurder/aspirant huurder. Aan de betreffende aspirant huurder was gevraagd of hij interesse had in een appartement dat zou vrijkomen. WOONopMAAT heeft moeten vaststellen dat zij geen reactie met betrekking tot de voorgedragen woning heeft ontvangen. Zij heeft daarop de optie die klager had, laten vervallen omdat hij niet op het aanbod had gereageerd. De aspirant huurder was het hiermee niet eens en heeft een klacht ingediend. Bij de mondelinge behandeling ervan bleek dat er sprake is geweest van een miscommunicatie tussen klager en WOONopMAAT. Op aandringen van de commissie heeft WOONopMAAT zich bereid verklaard met klager alsnog naar een bevredigende oplossing te zoeken. Dit heeft tot het door klager gewenste resultaat geleid. Hij heeft daarop zijn klacht ingetrokken.

In 2015 zijn ook diverse ingediende klachten opgelost zonder dat een (formele) behandeling heeft plaatsgevonden. In die gevallen heeft de secretaris, zo nodig in overleg met de voorzitter, partijen weten te bewegen tot nader overleg dat tot een bevredigende oplossing van de gerezen problemen heeft geleid.

Namens de geschillenadviescommissie,

De heer mr. A.J.T. Karskens,
Voorzitter

Reglement Slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan woongelegenheden

De nieuwe Woningwet heeft een reglement met deze naam voorgeschreven. In 2015 is dit reglement opgesteld en is instemming verkregen van het Huurdersplatform.

f. Ondernemingsraad

Samenstelling

Mevrouw van Linden en de heer Derksen hebben sinds 17 maart 2011 in de ondernemingsraad (OR) gezeten. Zij stelden zich niet herkiesbaar voor een nieuwe termijn. De OR heeft de verkiezingsprocedure uitgevoerd. Mevrouw Borst en de heer Rood zijn bereid gevonden om de opengevallen plaatsen in te nemen. Verder hebben geen andere kandidaten zich gemeld. Zij hebben de cursus Nieuw lid in de OR gevolgd. De OR bestond in 2015 uit:

Naam	Functie	Lid sinds	Herkiesbaar
Mevrouw P.J. Blok (Patty)	Voorzitter	01-05-2010	01-05-2018
De heer J. van Balen (John)	Secretaris	01-05-2010	01-05-2018
Mevrouw C.A. de Wit (Karin)	(lid)	01-12-2012	01-05-2016
Mevrouw E. Borst (Eefje)	(lid)	01-05-2015	
De heer R. Rood (Ron)	(lid)	01-05-2015	01-05-2019

Overlegstructuur

In 2015 zijn er vier vergaderingen geweest met de directie en de personeelsfunctionaris (mede notulist). Voorafgaand aan deze vergaderingen kwam de OR bijeen om de aangeleverde stukken en documenten door te nemen en te bespreken. De OR wordt vaak tijdig geïnformeerd over de reguliere gang van zaken binnen de organisatie. Verder is er één extra vergadering met de RvC geweest. De meest belangrijke onderwerpen uit 2015 zijn:

- Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)
In hoofdstuk 4.j Organisatie is het MTO beschreven. Twee leden van de OR zaten in de werkgroep MTO. De verschillende overleggen met de werkgroep en Humange/Be Origin en de rol van de OR daarin, staan in de volgende tabel:

Overleg werkgroep MTO	Rol OR
17 maart 2015	Bespreken plan van aanpak: manier van enquêteren, welke vragen worden er gesteld en hoe wordt de anonimiteit gewaarborgd
21 april 2015	Humanage geeft in de kantine van WOONopMAAT uitleg over het MTO aan het personeel. Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat iedereen zich mag aanmelden voor een interview. Twee collega's hebben zich aangemeld. Twee collega's wilden niet meedoen aan het interview.
2 juli 2015	Bespreken rapport
10 september 2015	Bespreken Plan van Aanpak: informatievoorziening naar de medewerkers toe. Afsproken is dat het gehele rapport op intranet wordt gezet voor de personeelsbijeenkomst van 6 oktober 2015
6 oktober 2015	Humanage geeft in de kantine van WOONopMAAT uitleg over het rapport van het MTO en het plan van aanpak in hoofdlijnen aan het personeel
10 november 2015	Bespreking uitgewerkt Plan van Aanpak: gestart wordt met twee afdelingen

- Zakelijke- en bedrijfsauto's
In de vergadering van 21 oktober 2014 kreeg de OR te horen dat WOONopMAAT de zakelijk auto's wilde afschaffen. De OR heeft daarop informeel advies gegeven aan de directie. In 2015 heeft interventie door de OR het proces tussen directie en de betreffende werknemers weer op gang geholpen. De directie en de medewerkers zijn in onderling overleg gegaan waardoor de dreiging van een rechtszaak is verholpen.
- Werkkostenregeling
In de MT-memo van 12 november 2015 inzake de werkkostenregeling is vergeleken wat de verwachte uitgaven in 2015 zijn ten opzichte van de uitgaven in 2013. In 2015 is er een groot verschil, de reden hiervan is dat er kadobonnen vanwege de implementatie van het primaire informatiesysteem zijn uitgereikt aan het voltallige personeel. Besloten is om voor het jaar 2016 op dezelfde voet verder te gaan als in het jaar 2014. De OR is het hier mee eens.
- Cao
Op 2 juni 2015 heeft de FNV een kantinebijeenkomst bij WOONopMAAT gehouden over de cao Woondiensten. De cao-onderhandelingen waren 'stilgelegd'. In de loop van het jaar is alsnog overeenstemming bereikt over de nieuwe cao. Met terugwerkende kracht is de cao ingegaan op 1 januari 2015 en loopt tot en met 31 december 2016.
- GEZONDopMAAT: sportdag
De sportdag is dit jaar niet doorgegaan vanwege de implementatie van het nieuwe primaire informatiesysteem en de bijbehorende grote hoeveelheid activiteiten en projecten. In plaats van de sportdag en om de implementatie te vieren, zijn wij met heel WOONopMAAT langs een aantal van onze nieuwbouwcomplexen gefietst. Aansluitend was er een barbecue. De OR gaat kijken naar mogelijkheden en/of nieuwe ideeën voor GEZONDopMAAT, rekening houdend met de werkkostenregeling die ingaat in 2016.
- Stoelmassage
Begin 2015 is er met 25 deelnemers gestart met de stoelmassage. Eind 2015 waren er negentien over. Eind 2015 heeft er een evaluatie plaats gevonden door middel van een onder de deelnemers verstuurd enquête. Een aantal medewerkers hebben opgezegd omdat zij meer behoefte hadden dan alleen een nek-rugmassage. De nek-rugmassage valt niet onder de vrijstelling van de werkkostenregeling. In 2016 gaan wij door met de stoelmassage.
- Arbobeleid
In 2014 is het arbobeleid getoetst door middel van een Arbo risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E). De OR heeft in 2015 het geactualiseerde Beleidsplan

Arbeidsomstandigheden en de notitie "Arbeidsomstandigheden bij WOONopMAAT, plan van aanpak", met daarin opgenomen de verbeterpunten, goedgekeurd.

Toelichting financieel beleid 2015

Ook dit jaar zijn de uitgaven van de OR bescheiden geweest en is er ruim binnen de begroting gebleven.

Omschrijving	Kosten
Abonnementen op vakblad OR	€ 1.244
Cursus OR-leden	€ 730
Representatiekosten	€ 432
Deskundige hulp over advies cao Woondiensten	€ 254
Totaal	€ 2.660

Begroting 2016

De begroting van de OR voor het jaar 2016 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.

Vaststelling verplichte vrije dag(en) 2016

In overleg (het personeel heeft een enquête ingevuld) is besloten om vrijdag 6 mei 2016 als verplichte vrije dag aan te wijzen. WOONopMAAT zal dan gesloten zijn.

Namens de ondernemingsraad,

Mevrouw P.J. Blok,
Voorzitter

De heer J. van Balen,
Secretaris

g. Honorering bestuur en commissarissen en nevenfuncties

Wet Normering Topinkomens

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 2015 bedroeg het vaste jaarsalaris € 130.209 exclusief 8% vakantietoeslag van € 10.416. De variabele component bedroeg € 7.812. Dit is 6% over het vaste salaris van 2014 (€ 130.209). Deze 6% is uitgekeerd op grond van geleverde prestaties in het verslagjaar 2014.

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). WOONopMAAT levert een bijdrage in deze regeling van € 23.618.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

In 2015 bekleedde de directeur-bestuurder twee aan WOONopMAAT gelieerde nevenfuncties zonder vergoeding:

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

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

Honorering Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen vindt plaats op basis van de door de ledenvergadering van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) vastgestelde bindende beroepsregel, die is gebaseerd op de Wet Normering Topinkomens II. De honorering van de RvC was in 2015 als volgt:

Functie	Honorering*	Maximaal toegestane honorering
Voorzitter	€ 15.000	€ 17.186
Vicevoorzitter en overige raadsleden	€ 10.000	€ 11.458
Het per 1 juli 2015 aangetreden raadslid	€ 5.000	

* De bedragen zijn exclusief omzetbelasting

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.

h. Rooster van aftreden bestuur en commissarissen

Directeur-bestuurder

De heer Leek is sinds 1 maart 2008 directeur-bestuurder. De arbeidsovereenkomst is in 2015 verlengd tot 1 maart 2017. WOONopMAAT heeft één bestuurder in dienst. Bij de keuze van de directeur-bestuurder wordt gekeken naar de meest geschikte kandidaat. Daar het een solofunctie betreft is het niet bij voorbaat mogelijk om een evenwichtige verdeling conform wetgeving, zoals bedoeld in boek 2 artikel 166 en 276 van het Burgerlijk Wetboek, voor elkaar te krijgen.

Raad van Commissarissen

Het rooster van aftreden van de commissarissen ziet er als volgt uit:

Naam Commissaris	Benoemd per	Herbenoeming	Aftredend per
Mevrouw I.M.C. Verweel (Ida)	1 januari 2009	1 januari 2013	31 december 2016
De heer F.J. Wehrmeijer (Fred)	1 januari 2010	1 januari 2014	31 december 2017
Mevrouw N.S. Boudrie (Nathalie)	1 juli 2012		30 juni 2016*
Mevrouw E.W.M. Aalsma (Lisanne)	1 januari 2012		31 december 2015
De heer D.J. Elders (Dieric)	1 juli 2015		30 juni 2019*

*: herbenoembaar

i. Kennis en educatie bestuur en commissarissen

Directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder heeft in het kader van het uitvoeren van zijn functie in 2015 de volgende bijeenkomsten en opleidingen gevolgd:

Naam	Opleiding	Organisatie	Datum	PE*-punten
De heer Leek	Kennissessie novelle Woningwet	Finance Ideas	11 mei 2015	3
	De overeenkomst tussen Aedes en Woonbond over het huurbeleid	Aedes	26 mei 2015	3
	Dag van het Zorgvastgoed	Finance Academy	23 juni 2015	5
	Masterclass Tussen systeem en bedoeling (relatie toezichthouder en bestuur)	NVBW	9 september 2015	2
	Masterclass Maatschappelijke dynamiek en de toekomstige plaatsbepaling van woningcorporaties	NVBW	11 november 2015	2
Totaal				15

* PE: permanente educatie

Raad van Commissarissen

De leden van de RvC hebben hun kennis en vaardigheden als toezichthouder in 2015 verrijkt met de volgende themabijeenkomsten en opleidingen:

Naam	Opleiding	Organisatie	Datum	PE*-punten
Mevrouw Verweel	Raad van Commissarissenseminar: De relatie tussen RvC en accountant	EY	11 februari 2015	2
	Inspiratiesessies onder begeleiding van mevrouw K. Doms van W&D Management	VTW	10 februari 2015 7 april 2015	3 3
	Kennissessie novelle Woningwet	Finance Ideas	11 mei 2015	3
	Inspiratiesessies onder begeleiding van mevrouw K. Doms van W&D Management	VTW	6 oktober 2015	3
Totaal				14
Mevrouw Boudrie	Raad van Commissarissenseminar: De relatie tussen RvC en accountant	EY	11 februari 2015	2
	NLP-practitioner	MindAcademy	2015	50
	Toezicht op de woningcorporatie van de toekomst	VTW	18 sept 2015	2
	Wooncongres 2015: Naar nieuwe verhoudingen in het wonen	OTB/ Platform 31	3 november 2015	8
Totaal				62
Mevrouw Aalsma	Raad van Commissarissenseminar: De relatie tussen RvC en accountant	EY	11 februari 2015	2
	Kennissessie novelle Woningwet	Finance Ideas	11 mei 2015	3
	Effectieve interventie	VTW	10 juni 2015	4
	Kennisontwikkeling Governancecode	Paul van Waning	26 juni 2015	2
	NLP-practitioner	MindAcademy	2015	50
Totaal				61

Naam	Opleiding	Organisatie	Datum	PE*-punten
De heer Wehrmeijer	Raad van Commissarissen seminar: De relatie tussen RvC en accountant	EY	11 februari 2015	2
	Kennissessie novelle Woningwet	Finance Ideas	11 mei 2015	3
	Zorgvastgoed	VTW	19 mei 2015	4
	Workshop Risicomanagement	Montesquieu	6 juli 2015	2
Totaal				11
De heer Elders	Risicomanagement RvC	Risicomanagement academie/De Key	15 april 2015	4
	Verbinden Wonen en Zorg	Governance University	17 april 2015	4
	Assetmanagement en vastgoedsturing	ERLY	12 juni 2015	4
Totaal				12

* PE: permanente educatie

j. Bestuursverklaring

Hiermee verklaar ik dat, naar mijn beste weten en inzicht, de gegevens in het Jaarverslag 2015 en de Jaarrekening 2015 zorgvuldig tot stand zijn gekomen en dat alle middelen en werkzaamheden van WOONopMAAT zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting, met uitzondering van de verhuurdersheffing.

Heemskerk, 17 mei 2016

De heer A.J.T. Leek,
Directeur-bestuurder

7. Raad van Commissarissen

a. Visie op het toezicht

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 RvC is verder formeel de werkgever van de directeur-bestuurder.

Vanuit zijn klankbord- en toezichtrol houdt de RvC de doelstellingen van WOONopMAAT in het vizier. Daarbij moet een evenwicht worden gevonden tussen het financiële en investeringsbeleid en de toekomstige ontwikkelingen. Om deze toekomstige ontwikkelingen goed in kaart te houden is aan de organisatie gevraagd, conform één van de aanbevelingen van de Visitatiecommissie, om voor de periode 2016 tot 2019 een ondernemingsplan te maken, zodat, in termen van de bestuurder, er goed op de gewenste koers wordt gevaren.

Nieuwe Woningwet

In 2015 is een aanzet gemaakt om in 2016 alle zaken te kunnen regelen waarmee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving. Binnen de organisatie wordt dit bewaakt door middel van een Routeplanner, waarin is aangegeven wanneer welk product gereed moet zijn. De Routeplanner wordt ter toetsing aangeboden aan de Autoriteit woningcorporaties. De RvC houdt de vinger aan de pols, zodat er zekerheid is dat in 2016 aan alle wettelijke vereisten wordt voldaan.

Taakveld

De basis van de werkzaamheden van de RvC is in het jaar 2015 niet veranderd. Wel is er extra aandacht gegeven aan de verbeterpunten uit het visitatierapport van maart 2015.

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, etc.);
- Strategie en de risico's, verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- Treasurybeleid;
- Integriteit;
- Naleving van de Governancecode Woningcorporaties;
- Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden.

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de 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 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Toezichtkader

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

- Tot 1 juli 2015 het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh);
- Vanaf 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet 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 2015, samen met het Toezichtsbeleid WOONopMAAT 2008, gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursbesluiten en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Verantwoordelijkheden en bevoegdheden

De formele verantwoordelijkheden van de RvC zijn vastgelegd in het Bbsh, de nieuwe Woningwet, de statuten van WOONopMAAT en de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast heeft de RvC zelf een reglement. Bij zijn of haar aantreden verklaart ieder lid van de RvC zich geheel te kunnen verenigen met de in deze documenten gestelde eisen, voorwaarden en taken. Deze 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 RvC zijn toezicht specifiek richt. In deze nota zijn ook de formele zaken voor de relatie met de directeur-bestuurder en de RvC geregeld. Eind 2015 is de RvC met de nieuwe Woningwet en Governancecode in de hand gestart met het opnieuw formuleren van het toezichtbeleid. De vaststelling van dit nieuwe toezichtbeleid zal in het eerste halfjaar van 2016 plaatsvinden. Als gevolg van de gewijzigde wet- en regelgeving is in 2015 tevens gestart met het aanpassen van de statuten van WOONopMAAT. In december 2015 zijn de nieuwe statuten door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd. In het eerste kwartaal van 2016 zijn deze nieuwe, goedgekeurde, statuten gepasseerd bij notaris Lautenbach. De statuten, de Governancecode, het Reglement Raad van Commissarissen en het toezichtbeleid kunt u op de website lezen:

www.woonopmaat.nl.

Hoe besluit de RvC?

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 RvC aan op vigerende wet- en regelgeving, het Strategisch Beleidsplan 2014-2019, het Activiteitenplan van WOONopMAAT en de specifieke kennis over de lokale situaties. De RvC heeft in zijn toezichtbeleid vastgelegd hoe deze taken concreet worden gemaakt.

In 2015 zijn er vijf vergaderingen met het voltallige bestuur en de RvC geweest. 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 RvC laat zich ondersteunen door een externe accountant. De controle over 2015 is uitgevoerd door EY.

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 informatieverschaffing intern en extern door WOONopMAAT;
- De naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant EY (waaronder de Managementletter);
- De relatie met de externe accountant EY;
- De rol en het functioneren van de controller;
- Het beleid met betrekking tot belastingheffing.

Remuneratiecommissie

De taken en bevoegdheden van de remuneratiecommissie zijn vastgelegd in een reglement. De remuneratiecommissie voert functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder.

b. Toetsingswerkzaamheden

Maatschappelijke resultaten

- De RvC heeft zich door Finance Ideas uitgebreid laten informeren omtrent de gevolgen van de nieuwe Woningwet;
- De RvC heeft met de organisatie gesproken over de prestatieafspraken nieuwe stijl en goedkeuring gegeven voor het gedane bod aan de gemeenten Beverwijk en Heemskerk;
- Met het managementteam van WOONopMAAT heeft de RvC uitgebreid gediscussieerd over de toekomstige (on)mogelijkheden van WOONopMAAT op het gebied van huurbeleid, wonen en zorg, duurzaamheid, financiële continuïteit en organisatie en bedrijfsvoering.

Efficiëntie, betaalbaarheid en beschikbaarheid

In 2015 is er voor de tweede keer een uitslag van de Aedes Benchmark geweest. Ook bij deze uitslag blijkt weer dat WOONopMAAT goed scoort op zowel het gebied van dienstverlening (het huurdersoordeel) als op het gebied van de bedrijfslasten per vhe.

In het kader van betaalbaarheid heeft WOONopMAAT ervoor gekozen om in 2015 een gematigd huurbeleid voor wat betreft de huurverhogingen per 1 juli 2015 uit te voeren. De RvC heeft hiervoor zijn goedkeuring gegeven. Daarnaast heeft de RvC kennis genomen van het nieuwe huurbeleid van WOONopMAAT. Hiermee heeft het aandachtsgebied betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep nadrukkelijk aandacht gehad. De RvC heeft zijn goedkeuring gegeven voor de ingeslagen weg.

Inschatting risico's verbonden aan de activiteiten en de kwaliteit van de interne risicobeheersing

De RvC wordt vier keer per jaar door middel van een Toezichtrapportage door het bestuur geïnformeerd over de confrontatie tussen beleid en praktijk (resultaat) op de aandachtsgebieden:

- Huurbeleid, doelgroep en kwaliteit;
- Reguliere exploitatie;
- Investerings;
- Financiële continuïteit;
- Organisatie.

Bij deze rapportage wordt een beoordelingsverklaring van de controller ontvangen, waarin wordt aangegeven hoe de informatie tot stand is gekomen en wat het betekent voor de continuïteit van WOONopMAAT.

De RvC wordt periodiek geïnformeerd over het treasurybeleid (met onder meer de rentevervalkalender). Het aftoppen van de piek in de rentevervalkalender in 2019 is door de organisatie besproken met de vertegenwoordiger van het WSW. Het veranderde beleid bij het WSW heeft eventueel gevolgen voor het mitigeren van de renterisico's. De RvC spreekt al langere tijd over de renterisicopositie van 2019. De risico's moeten op een afgewogen manier worden gemitigeerd. Deze discussie krijgt in 2016 een vervolg.

De RvC is in 2015 geïnformeerd over het ICT-beleid van WOONopMAAT voor de komende jaren. De RvC heeft daarbij aandacht gehad voor de implementatie van het nieuwe primaire informatiesysteem. De implementatie heeft geruisloos plaatsgevonden.

Voor de inschatting van de risico's heeft de auditcommissie in 2015 aandacht besteed aan:

- De werking van de (interne) risicobeheersing en controlesystemen;
- De financiële continuïteit (meerjarenbegroting);
- Het gewenste minimum weerstandsvermogen;
- De rentevervalkalender.

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

Invulling opdrachtgeverschap: het afsluiten van contracten en/of samenwerkingsverbanden met derden

WOONopMAAT is in 2015 gestart met ketensamenwerking voor een tweetal pilotprojecten. De RvC wordt in het overleg met de directeur-bestuurder geïnformeerd omtrent deze ketensamenwerking.

In het kader van de verduurzaming heeft de RvC in 2015 een discussie gehad met de directeur-bestuurder omtrent het gebruik van zonnepanelen. In 2016 zal er een pilot worden opgestart, zodat de organisatie kan concluderen of het plaatsen van zonnepanelen daadwerkelijk iets toevoegt aan de verduurzaming van het woningbezit en het beperken van de energielasten voor onze klanten, de huurders.

Invulling financiële informatieverschaffing

Ten behoeve van de uitvoering van haar toezichtstaken heeft de auditcommissie in 2015 vier keer vergaderd, waarvan één keer over het Jaarverslag 2014 in aanwezigheid van de externe accountant, EY. In een aparte vergadering met de externe accountant werd de evaluatie van het functioneren van de extern accountant over het boekjaar 2014 en het Auditplan 2015 op basis van wederzijdse bevindingen besproken, waarbij werd vastgesteld dat deze bevindingen met elkaar overeenkwamen.

Voor het toezicht op de financiële informatieverstopping heeft de auditcommissie in 2015 aandacht besteed aan:

- De financiële verslagen (Jaarrekening 2014, Accountantsverslag 2014, Managementletter 2015 van EY, Toezichtrapportages van 2015 en de investerings- en liquiditeitsbegroting uit het Activiteitenplan 2016) zijn beoordeeld en besproken;
- De automatisering, vooral gericht op de implementatie van het nieuwe primaire informatiesysteem.

Naleving van de Governancecode en toepasselijke wet- en regelgeving

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 (zie de eerder genoemde PE-punten).

De reglementen van de auditcommissie en de remuneratiecommissie zijn bekeken en besproken. Besloten is om deze reglementen pas aan te passen als de nieuwe statuten van WOONopMAAT definitief zijn. Deze zijn in december 2015 goedgekeurd door de Aw en in het eerste kwartaal van 2016 gepasseerd bij de notaris.

c. Benoemingen en herbenoemingen

Samenstelling

Eind 2014 heeft de RvC besloten om van vier leden wederom naar vijf leden te gaan. Per 1 juli 2015 is er een nieuwe commissaris toegetreden, de heer Elders. Mevrouw Aalsma is per 1 januari 2016 herbenoembaar. Na overleg binnen de RvC heeft mevrouw Aalsma besloten zich niet herbenoembaar te stellen. De samenstelling van de RvC in 2015 is als volgt:

Naam	Mevrouw I.C.M. Verweel (Ida)
Leeftijd	70
Functie	Voorzitter, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Juridische zaken en volkshuisvesting
Beroep	Mediator
Nevenfuncties	• Lid van de Raad van Toezicht van de stichting Geriant te Heerhugowaard • Lid van de Raad van Commissarissen van de Rabobank Alkmaar e.o. • Lid van de Raad van Toezicht van de CSG Jan Arentsz te Alkmaar
Naam	De heer F.J. Wehrmeijer (Fred)
Leeftijd	68
Functie	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen, voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Financiën en bedrijfsvoering
Beroep	Geen
Nevenfuncties	• Lid van de Raad van Commissarissen van de Stichting Jutphaas Wonen te Nieuwegein • Lid van de gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal

Naam	Mevrouw E.W.M. Aalsma (Lisanne)
Leeftijd	54
Functie	Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed en projectontwikkeling
Beroep	Advocaat
Nevenfuncties	• Lid Raad van Commissarissen van Wormer Wonen • Vicevoorzitter Raad van Commissarissen van Habeko Wonen
Naam	Mevrouw N.S. Boudrie-Poll (Nathalie)
Leeftijd	49
Functie	Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie en remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM, organisatie en bedrijfsvoering en integriteit
Beroep	Coach, veranderkundige en vertrouwenspersoon integriteit en omgangsvormen
Nevenfuncties	-
Naam	De heer D.J. Elders (Dieric)
Leeftijd	51
Functie	Lid Raad van Commissarissen, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed, projectontwikkeling, maatschappelijke instellingen, financiën en risico management
Beroep	Interim manager, consultant
Nevenfuncties	• Voorzitter Raad van Commissarissen Intermaris • Lid Raad van Toezicht Stichting Olympisch Stadion Amsterdam • Lid Raad van Toezicht Stichting Exploitatie Olympisch Stadion Amsterdam

Is de RvC onafhankelijk genoeg?

De RvC bewaakt de onafhankelijkheid van zijn leden in de zin van de aangeduide criteria in de Governancecode Woningcorporaties. In 2015 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 RvC of het bestuur.

Zelfevaluatie

Eind 2014 is de RvC een zelfevaluatie gestart met een externe begeleider, de heer Bujs van Public Spirit. Dit heeft geleid tot een rapport welke in de RvC is besproken. De aanbevelingen van de heer Bujs zijn door de RvC overgenomen.

Heeft de RvC voldoende deskundigheid?

De RvC heeft het onderwerp permanente educatie (PE) structureel op de agenda. Elke commissaris ziet er op toe dat hij/zij aan de gewenste competenties voldoet. Onderling spreken commissarissen elkaar aan als niet aan de verplichtingen van jaarlijkse scholing wordt voldaan. Over de jaren 2015 en 2016 dienen commissarissen tien PE-punten te halen, dat gelijk staat aan tien uur educatie bij een geaccrediteerde instantie.

d. Functioneren bestuur

Algemeen

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2015 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

De RvC in de rol van werkgever

De arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder, die per 1 maart 2012 werd verlengd, loopt tot 1 maart 2016. Begin 2015 is de RvC met de directeur-bestuurder in gesprek gegaan over een eventuele herbenoeming voor een derde benoemingsperiode. Op

verzoek van de directeur-bestuurder is de laatste benoemingsperiode verkort tot één jaar. De derde benoemingsperiode loopt dus tot 1 maart 2017. Het besluit tot herbenoeming is na zorgvuldige overwegingen en raadplegingen in diverse gremia binnen de organisatie genomen op 8 juni 2015. De onderbouwing van dit besluit is ter informatie verstuurd naar de minister.

De RvC heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur het functioneren van het bestuur beoordeeld. De remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder vastgesteld, dat de doelstellingen in 2015 zijn gerealiseerd. Naast de bespreking van de 'harde cijfers' is ook uitvoerig stilgestaan bij de 'zachte kant' van de organisatie. De remuneratiecommissie is zeer tevreden over de aanwezigheid van de wederzijdse openheid en transparantie, waardoor in 2015 weer een gewaardeerde dialoog is gevoerd. Op grond van deze beoordeling heeft de remuneratiecommissie een beloningsvoorstel van de directeur-bestuurder gedaan aan de voltallige RvC. Deze voorstellen zijn in lijn met de afspraken in de arbeidsovereenkomst en conform het overgangsrecht van de Wet Normering Topinkomens. De bevindingen en het advies van de remuneratiecommissie zijn door de RvC overgenomen.

Oordeel

De RvC spreekt een positief oordeel uit over het gevoerde beleid binnen de rechtspersoon en haar deelnemingen in het verslagjaar 2015. Dit oordeel leidt tot de hieronder opgenomen verklaring over de jaarrekening.

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 implementatie van de nieuwe Woningwet 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 2016 deze grote tevredenheid kan worden uitgesproken.

e. Verklaring Raad van Commissarissen

In de vergadering van 6 juni 2016 heeft de Raad van Commissarissen van de Stichting WOONopMAAT kennis genomen van de Jaarrekening 2015 en het Jaarverslag 2015 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 2015 door het bestuur was vastgesteld.

Heemskerk, 6 juni 2016

Mevrouw mr. I.M.C. mevrouw Verweel-Stokman,
Voorzitter
De heer drs. F.J. Wehrmeijer,
Vicevoorzitter
Mevrouw drs. N.S. Boudrie-Poll,
Commissaris
De heer drs. D.J. Elders,
Commissaris

Jaarrekening 2015

A. Geconsolideerde balans per 31 december 2015

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)	2015	2014
<i>Vaste activa</i>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1 Sociaal vastgoed in exploitatie	455.930	476.943
2 Soc. vastgoed in ontwikkeling	3.014	8.030
3 Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	<u>3.017</u>	<u>3.017</u>
Totaal materiële vaste activa	461.961	487.990
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
4 Commercieel vastgoed in exploitatie	69.056	64.270
5 Com. vastgoed in ontwikkeling	-	-
6 Vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>63.414</u>	<u>65.208</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	132.469	129.478
<i>Financiële vaste activa</i>		
7 Latente belastingvordering(en)	22.907	456
8 Leningen u/g	-	-
9 Te vorderen BWS-subsidies	<u>71</u>	<u>128</u>
Totaal financiële vaste activa	22.978	584
Som der vaste activa	617.409	618.052
<i>Vlottende activa</i>		
<i>Voorraden</i>		
10 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.986	3.987
11 Onderhanden projecten	530	1
Overige voorraden	<u>11</u>	<u>11</u>
Totaal voorraden	2.527	3.999
<i>Vorderingen</i>		
12 Huurdebiteuren	318	303
13 Belastingen en premies soc. Verz.	17	17
14 Vorderingen ter zake van pensioenen	-	1
15 Overige vorderingen	332	1.506
16 Overlopende activa	<u>5.593</u>	<u>4.049</u>
Totaal vorderingen	6.260	5.876
17 Liquide middelen	15.307	15.085
Totaal vlottende activa	24.094	24.960
Totaal activa	641.503	643.012

A. Geconsolideerde balans per 31 december 2015

(voor resultaatbestemming)

Passiva

(in duizenden euro's)	2015	2014
<i>Eigen vermogen</i>		
<i>Overige reserves</i>	<u>274.176</u>	<u>252.903</u>
Totaal eigen vermogen	274.176	252.903
<i>Aandeel derden</i>	<u>787</u>	<u>-452</u>
18 Groepsvermogen	274.963	252.451
<i>Voorzieningen</i>		
19 Voorziening onrend. invest. en herstruct.	3.781	1.825
20 Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>151</u>	<u>3.140</u>
Totaal voorzieningen	3.932	4.965
<i>Langlopende schulden</i>		
21 Schulden/leningen overheid	48	53
22 Schulden/leningen kredietinstellingen	272.687	273.363
23 Verplichtingen inzake onr zaken VOV	63.413	65.208
24 Overige schulden	<u>502</u>	<u>502</u>
Totaal langlopende schulden	336.650	339.126
<i>Kortlopende schulden</i>		
25 Schulden aan kredietinstellingen	15.681	31.333
26 Schulden aan leveranciers	1.696	2.578
27 Belastingen en premies soci. verzekeringen	588	1.113
28 Schulden ter zake van pensioenen	1	-
29 Overige schulden	2.335	2.818
30 Overlopende passiva	<u>5.657</u>	<u>8.628</u>
Totaal kortlopende schulden	25.958	46.470
Totaal passiva	641.503	643.012

b. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015

(in duizenden euro's)	2015	2014
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
31 Huuropbrengsten	58.384	56.801
32 Opbrengsten servicecontracten	2.687	2.766
33 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.142	4.708
Netto-omzet koopprojecten	1.338	1.093
34 Overige bedrijfsopbrengsten	<u>958</u>	<u>1.029</u>
Totaal bedrijfsopbrengsten	69.509	66.397
<i>Bedrijfslasten</i>		
35 Afschrijvingen materiële vaste activa	24.967	22.954
36 Ov. Waardever. materiële vaste activa	14.248	-6.318
37 Lonen en salarissen	3.529	3.500
38 Sociale lasten	511	537
39 Pensioenlasten	598	656
40 Onderhoudslasten	12.661	9.198
41 Leefbaarheid	254	215
42 Lasten servicecontracten	2.689	2.767
43 Overige bedrijfslasten	<u>9.691</u>	<u>10.456</u>
Totaal bedrijfslasten	69.148	43.965
44 Niet-gereal. waardever. vastgoedbeleggingen	3.310	3.941
Bedrijfsresultaat	3.671	26.373
45 Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	9.766	8.160
<i>Financiële baten en lasten</i>		
46 Opbrengst van vord. financ. vaste activa	40	55
47 Andere rentebaten en soortgelijke opbr.	45	27
48 Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-11.828</u>	<u>-12.385</u>
Saldo financiële baten en lasten	-11.743	-12.303
Resultaat voor belastingen	1.694	22.230
49 Belastingen	-25.440	2.456
Resultaat na belastingen	27.134	19.774
50 Aandeel derden in resultaat van deelnemingen	-858	-259
Groepsresultaat na belastingen	26.276	19.515

c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2015

(in duizenden euro's)	2015	2014
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten van afnemers	61.015	65.713
Betalingen aan leveranciers en werknemers	<u>-31.055</u>	<u>-32.750</u>
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	29.959	32.963
Ontvangen interest	607	32
Betaalde interest	-12.182	-12.514
Betaalde winstbelasting	<u>-</u>	<u>-2</u>
	-11.574	-12.484
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	18.385	20.479
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in MVA	-16.142	-23.181
Desinvesterings in MVA	13.917	9.249
Groepsmaatschappijen	<u>396</u>	<u>-50</u>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-1.829	-13.982
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	25.000	17.500
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-41.333</u>	<u>-18.438</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-16.333	-938
Mutatie geldmiddelen	222	5.559

d. Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2015

(in duizenden euro's)	2015	2014
Groepsresultaat na belastingen	26.276	19.515
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:		
– waardestijging sociaal vastgoed in het jaar	-5.003	17.706
Totaalresultaat	21.273	37.221

e. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2015

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 17 mei 2016.

Oordelen en schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

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

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

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

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

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

Lijst van kapitaalbelangen

Deelnemingen

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal
(volledig opgenomen in consolidatie)		
WOONopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	Heemskerk	50%
CV Tweede Fase Herstr. Heemskerk*	Heemskerk	50%
ENERGIEopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	Heemskerk	100%
*		
Via WOONopMAAT B.V.		49%
Via GEM Herstructurering Heemskerk B.V.		1%

Salderen

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

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

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

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

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

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

f. Toelichting balanswaardering geconsolideerde jaarrekening 2015

(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 waardeverminderingverlies.

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.

Herclassificatie

Herclassificaties van sociaal naar commercieel vastgoed en vice versa vinden plaats per 31 december van het verslagjaar op basis van de dan geldende huurliberalisatiegrens. De herclassificatie van sociaal naar commercieel vastgoed vindt plaats tegen bedrijfswaarde en van commercieel naar sociaal vastgoed tegen marktwaarde, waarbij de waardemutaties via het eigen vermogen worden verwerkt.

Sociaal vastgoed in exploitatie onder erfpacht

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

Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Complexindeling

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

Herwaardering

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

Commercieel vastgoed in ontwikkeling

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

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

De waardering na eerste verwerking is tegen reële waarde. De reële waarde wordt bepaald door taxatie door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur van het bedrag waartegen het object bij oplevering bestens kan worden verkocht onder aftrek van de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren. Indien 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 terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

Ultimo boekjaar wordt het verschil tussen de dan geldende marktwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag als ongerealiseerde 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 belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Latente belastingvorderingen

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

Saldering

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

Vorraden

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 opstellen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

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

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

Pensioenlasten

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

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

Onderhoudslasten

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

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

Leefbaarheid

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

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder wordt de jaarlijkse waardeveranderingen opgenomen van het tegen reële waarde (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)

	2015	2014
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	455.930	476.943
2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling	3.014	8.030
3. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.017	3.017
Totaal materiële vaste activa	461.961	487.990

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)	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde			18.464	19.002	10.999	11.402
Cum. afschr en afwaarderingen			-10.434	-11.992	-7.982	-7.650
Bedrijfswaarde / boekwaarde	476.943	458.445	8.030	7.010	3.017	3.752
Mutaties:						
Opleveringen/investeringen	13.049	12.711	14.694	15.796	-	-
Aankopen en verbeteringen	514	3.208	-	-	381	410
Terugname afwaardering nieuwbouw	-	-	10.090	11.590	-	-
Desinvesteringen	-3.795	-2.610	-28.308	-16.335	-20	-
Herclassificatie	-1.418	-1.943	-	-	-	-
Herwaardering via eigen verm.	4.896	25.028	-	-	-	-
Herwaardering via resultaat	-9.715	5.001	-	-	-	-
Afwaardering nieuwbouw	-	-	-1.626	-10.090	-	-
Afwaarderingen	-	-347	-210	-344	-	-741
Terugname afwaarderingen	-	-	344	402	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-24.544	-22.550	-	-	-361	-404
Totaal van de mutaties	-21.013	18.498	-5.016	1.019	-	-735
Stand 31 december:						
Bedrijfsw. resp. aanschafwaarde			4.850	18.464	10.444	10.999
Cum. afschr en afwaarderingen			-1.836	-10.434	-7.427	-7.982
Bedrijfswaarde / boekwaarde	455.930	476.943	3.014	8.030	3.017	3.017
In boek-/bedrijfswaarde inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	133.022	138.151	-	-	-	-

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 225 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 45 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 7.034, de bijbehorende bedrijfswaarde is € 3.559.

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 2016 van 0,6%, geen huurverhoging voor woningen met een contractuur hoger dan 80% van de maximaal redelijke huur en 2,1% voor woningen met een contractuur lager dan 70% van de maximaal redelijke huur en 2% voor de volgende jaren (voorgaand jaar: 1% en 2,5% 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 2,0 procent. Voor de onderhoudsuitgaven de eerste vijf jaar conform eigen veronderstellingen en daarna 2,5 procent prijsstijging. Voor de overige variabele uitgaven de eerste vijf jaar eigen veronderstellingen en daarna 2,5 procent.

Volumeparameters

Klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 303,75 per verhuureenheid (2014 = € 304,-);

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 € 676,44 per woning ingerekend. De basis is het activiteitenplan, de begroting, voor het komend jaar (2014 = € 672,-);

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 € 35,34 per woning (2014 = € 37,-);

De heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2016 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2016 tot en met 2018 en voor 2019 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2019 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2018.

Discontering

De discontovoet is 5,00 % (2014 = 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 2015 € 455,9 miljoen. Dit is € 21,0 miljoen lager dan de bedrijfswaarde ultimo 2014.

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 € 3,9 miljoen negatief.

Voorraadmutaties

De voorraadmutaties zijn het gevolg van verkoop van bezit en het in exploitatie nemen van nieuwbouw. De voorraadmutaties zorgen per saldo voor een opwaartse waardering van € 6,2 miljoen. De oplevering van 147

nieuwbouwwoningen zorgt voor een stijging van € 13,0 miljoen.

De verkoop van 51 woningen en 12 parkeerplaatsen zorgt voor een daling met € 6,9 miljoen.

Het na terugkoop in de verhuur nemen van 3 woningen zorgt voor een stijging van € 0,1 miljoen.

De sfeerovergang van woningen naar commercieel vastgoed in exploitatie en vice versa zorgt voor een daling van € 1,4 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 alsmede de verlenging van de economische levensduur van enkele complexen is er een stijging van € 11,6 miljoen.

Parameter- en niveauwijzigingen

De discontovoet is gewijzigd van 5,25% naar 5%. Dit resulteert in een stijging van de bedrijfswaarde met € 11,5 miljoen.

De aanpassing van de indexatie en een herijking van de overige bedrijfskosten resulteert in een stijging van de bedrijfswaarde met € 3,7 miljoen.

Het herzien van de huurverhogingen alsmede de aanpassing van de streefhuren resulteert in een daling van de bedrijfswaarde met € 27,0 miljoen.

De schatting van de verkoopopbrengsten is hereikt. Dit zorgt voor een stijging van de bedrijfswaarde met € 4,7 miljoen.

Een hernieuwde inschatting van het planmatig onderhoud en de verhuurbetrukkende maatregelen zorgen voor een daling van de bedrijfswaarde met € 13,5 miljoen.

De verhuurdersheffing is voor de restant looptijd van het bezit ingerekend op basis van de WOZ beschikkingen met waardepeilpunt 1-1-2015. Dit zorgt voor een daling met € 12,0 miljoen.

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

Verstrekte zekerheden

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

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

Sociaal vastgoed in exploitatie onder erfpacht

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

2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling

Onder sociaal vastgoed in ontwikkeling vallen voornamelijk de projecten Wijkerbaan, Simon van Haerlemstraat, Coornhertstraat en renovatie 444 woningen.

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)	2015	2014
4. Commercieel vastgoed in exploitatie	69.056	64.270
5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling	-	-
6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>63.414</u>	<u>65.208</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	132.469	129.478

Het verloop van deze posten is als volgt:

(in duizenden euro's)	4. Commercieel vastgoed in exploitatie		5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling		6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Boekwaarde 1 januari	64.270	58.955	-	-	65.208	75.728
Mutaties:						
Opleveringen	-	-	-	-	-	-
Investerings	-	348	-	-	-	-
Desinvesteringen	-3.215	-542	-	-	-5.338	-5.666
Herclassificatie	2.541	1.943	-	-	-1.875	-1.807
Aanpassing reële waarde	3.612	5.635	-	-	3.612	-5.993
Overige mutaties	<u>1.848</u>	<u>-2.069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.807</u>	<u>2.946</u>
Totaal van de mutaties	4.786	5.315	-	-	-1.794	-10.520
Boekwaarde 31 december	69.056	64.270	-	-	63.414	65.208
Ongerealiseerde waardeinstijging	26.024	27.635	-	-	35.701	34.383

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 waarderinggrondslag 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%) (2014: 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% (2014 = 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 € 50,5 miljoen (2014: € 52,0 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 628 (2014: 684).

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 2015 zijn 19 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig. In 2015 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 contante 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)

	31-12-2015		31-12-2014	
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vorderingen	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vorderingen
Verrekenbare verliezen	22.907		401	
Leningen u/g	0		55	
Tijdelijke verschillen	22.907	-	456	-

Het bedrag van de vordering dat naar verwachting binnen één jaar afwikkelt bedraagt € 6,9 miljoen.
Het bedrag van de vordering dat naar verwachting na meer dan vijf jaar afwikkelt bedraagt € 0.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering bedraagt € 24,8 miljoen (2014: € 0,4 miljoen). De gewogen gemiddelde looptijd van de vordering bedraagt 4 jaar (2014: 9 jaar). De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 3,75% (2014: 4,02%).

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

Activa in exploitatie	69.725
Activa in ontwikkeling	72
Totaal niet verwerkte latentie	69.797

8. Leningen u/g

	31-12-2015	31-12-2014
Verstrekte lening aan Wooninvesteringsfonds	1.710	1.710
Af: Aflossing	-1.710	
Af: Voorziening dubieuze geldlening aan Wooninvesteringsfonds	-	-1.710
Totaal	-	-

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

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

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

De verwachting is, dat in 2016 de ontbinding van de vereniging WIF zal plaatsvinden en dan de resterende liquide middelen aan de certificaathouders uitgekeerd zal worden. Naar verwachting ontvangt WOONopMAAT in 2016 nog zo'n € 60.000.

9. Te vorderen BWS subsidies

	BWS subsidies
1 januari 2015	
Boekwaarden	128
Mutaties 2015	
Toevoegingen	-
Onttrekkingen / Aflossingen	-62
Rente toerekening	5
Totaal mutaties	-57
31 december 2015	
Boekwaarden	71

Er zijn in 2015 geen nieuwe toezeggingen ontvangen voor wat betreft BWS-subsidies. Het kortlopende deel van de te vorderen BWS-subsidie bedraagt € 53 (2014: € 61).

Voorraden

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2015	31-12-2014
Grondposities	111	111
Voorraad woningen	1.875	3.876
Per saldo	1.986	3.987

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 2015 zijn er 19 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig (2014:21).

11. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten	530	1
Totaal Onderhanden projecten	530	1

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	318	303
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	17
14. Vorderingen ter zake van pensioenen	-	1
15. Overige vorderingen	332	1.506
16. Overlopende activa	5.593	4.049
Totaal Vorderingen	6.260	5.876

12. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	455	372
Af : Voorziening dubieuze debiteuren	137	69
Saldo huurdebiteuren	318	303

In de vorderingen op huurdebiteuren is circa € 199 (2014: € 183) aan vorderingen uit niet actieve huurcontracten begrepen. De specificatie van de actieve contracten naar achterstand in maanden is als volgt:

	2015	2014
Achterstand in maanden	Aantal Huurders	Aantal Huurders
1	71	48
2	43	33
3	26	41
4 en meer	225	134
Totaal	365	256

De achterstand op actieve contracten, uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedroeg per balansdatum 0,42% (2014: 0,31%). De huurdebiteuren hebben een looptijd van minder dan één jaar. Jaarlijks wordt geïventariseerd welke vorderingen als dubieus zijn aan te merken. Uit voorzichtigheid is voor de vorderingen op niet-actieve contracten een voorziening getroffen. De voorziening is dynamisch bepaald.

13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2015	31-12-2014
Vennootschapsbelasting	17	17
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	17

14. Vorderingen ter zake van pensioenen

Te vorderen pensioenpremie	-	1
----------------------------	---	---

15. Overige vorderingen

Overige debiteuren	304	840
Overigen	28	666
Totaal overige vorderingen	332	1.506

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

16. Overlopende activa

Verrekeningen met diverse VVE's	4.381	3.858
Te ontvangen rente en aflossingen	3	4
Overigen	1.209	187
Totaal overlopende activa	5.593	4.049

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

17. Liquide middelen

Direct opvraagbaar :

Rabobank	15.307	15.085
Totaal liquide middelen	15.307	15.085

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

18. Groepsvermogen

Eigen vermogen

<i>Saldo begin boekjaar</i>	252.903	215.682
Uit resultaatbestemming	26.276	19.515
Verandering ongerealiseerd resultaat	-5.003	17.706
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<i>274.176</i>	<i>252.903</i>

Totaal eigen vermogen	274.176	252.903
------------------------------	----------------	----------------

Het resultaat over het boekjaar 2015 bedraagt € 26.276 en wordt toegevoegd aan de overige reserves.

Minderheidsbelang derden

GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	-1	-16
CV 2e Tranche Heemskerk	788	-436
Totaal minderheidsbelangen derden	787	-452

Totaal groepsvermogen	274.963	252.451
------------------------------	----------------	----------------

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>	1.825	9.023
-----------------------------	-------	-------

Mutaties

Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling	10.090	12.611
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-1.203	-10.090
Toevoeging	4.341	-2.779
Onttrekkingen wegens investeringen	-11.272	-6.940
<i>Totaal mutaties</i>	<i>1.956</i>	<i>-7.198</i>

<i>Saldo einde boekjaar</i>	<i>3.781</i>	<i>1.825</i>
-----------------------------	--------------	--------------

Totaal voorziening onrendabele investeringen	3.781	1.825
---	--------------	--------------

20. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Leningen o/g en u/g

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

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

Stand per 1 januari 2015	3.140
Mutaties 2015:	
Toevoeging ten laste van resultaat	-
Onttrekkingen	-
Vrijval ten gunste van resultaat	-2.989
Stand per 31 december 2015	151

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen één jaar afwikkelt bedraagt € 53.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan vijf jaar afwikkelt bedraagt € 93.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingverplichting bedraagt € 0,2 miljoen (2014: € 5,1 miljoen).

Langlopende schulden

	21. Leningen schulden overheid	22. Leningen schulden krediet- instellingen	Totaal
<i>1 januari 2015</i>			
- Nominale waarde	163	344.308	344.471
- Cumulatieve aflossingen/klim	-105	-39.617	-39.722
Schuldrest per vervaldatum	58	304.691	304.749
Kortlopend	-5	-31.328	-31.333
Balanswaarde	53	273.363	273.416
<i>Mutaties 2015</i>			
- Opgenomen leningen	-	25.000	25.000
- Aflossing	-5	-31.328	-31.333
- Extra aflossingen	-	-10.000	-10.000
<i>Totaal mutaties</i>	-5	-16.328	-16.333
<i>31 december 2015</i>			
- Nominale waarde	163	369.308	369.471
- Cumulatieve aflossingen/klim	-110	-80.945	-81.055
Schuldrest per vervaldatum	53	288.363	288.416
Aflossingsverplichting komend jaar	-5	-15.676	-15.681
Balanswaarde	48	272.687	272.735
Looptijd < 1 jaar	5	15.676	15.681
Looptijd 1- 5 jaar	15	40.612	40.627
Looptijd > 5 jaar	33	232.075	232.108

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Vastrentende leningen	53	276.594	276.647
Variabel rentende leningen	-	11.769	11.769
Stand per 31 december 2015	53	288.363	288.416

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en onder overheidsgarantie ultimo het boekjaar bedraagt 3,75% (2014: 4,02%).

Op één lening na wordt de complete leningportefeuille geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De restschuld van de niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde lening is € 1.199K.

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

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

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt WOONopMAAT voor de komende tien jaar zijn renterisico. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15%, WSW norm, op jaarbasis acceptabel is. In 2019 gaat WOONopMAAT over het gestelde maximum van 15% heen. We zijn met het WSW in gesprek om tot afspraken te komen om ons risico van 2019 op een voor WOONopMAAT acceptabele manier te mitigeren.

Tegenpartij risico

De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	-	259.836	259.836
Nationale Waterschapsbank N.V. (NWB)	-	28.527	28.527
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	-	-	-
Gemeente Beverwijk	53	-	53
Totaal	53	288.363	288.416

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 2015 21 jaar (2014: 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 2015 1,64%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 372,1 miljoen.

	31-12-2015	31-12-2014
23. Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	65.208	75.728
Mutaties boekjaar:		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	-	-
Terugkopen	-5.338	-5.666
Waardemutaties	3.543	-4.854
Saldo einde boekjaar	63.413	65.208

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 2015 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 628 woningen (2014: 684 woningen).

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

24. overige schulden

<i>Overige leningen</i>	31-12-2015	31-12-2014
Saldo begin boekjaar	500	500
<i>Mutatie boekjaar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
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.

Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar	2	2
<i>Mutatie boekjaar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo einde boekjaar	2	2

Totaal overige schulden

502

502

Kortlopende schulden

25. schulden aan kredietinstellingen

Saldo	15.681	31.333
--------------	---------------	---------------

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

26. Schulden aan leveranciers

Handelscrediteuren	1.696	2.578
--------------------	-------	-------

27. Belastingen en sociale verzekeringen

Omzetbelasting	469	988
Loonheffingen/soc.premies	<u>119</u>	<u>125</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	588	1.113

28. Schulden ter zake van pensioenen

<i>Saldo verschuldigd</i>	1	-
---------------------------	---	---

29. Overige schulden

Overige schulden en nog te ontvangen facturen	<u>2.335</u>	<u>2.818</u>
Totaal overige schulden	2.335	2.818

30. Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	4.509	5.342
Vooruitontvangen huur	751	652
Afrekening stook- en servicekosten	389	330
Overigen	<u>8</u>	<u>2.304</u>
Totaal overlopende passiva	5.657	8.628

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

j. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Verplichtingen

WOONopMAAT is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangegaan ter grootte van € 2.462.

Obligo WSW

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

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

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

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

Het obligo wordt opeisbaar indien uit de liquiditeitsprognoses van het WSW blijkt dat uit hoofde van verleende borgtochten danwel als gevolg van redelijkerwijs te verwachten betalingen uit andere hoofde de invordering noodzakelijk wordt. Het WSW is verplicht jaarlijks een liquiditeitsprognose voor de komende vijf jaren te maken. Ultimo 2015 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Het obligo bedraagt per 31 december 2015 € 11.489 (2014: € 11.732).

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 mei 2016 een comfort letter afgegeven waarin zij waarborgen dat zij alle steun zullen verschaffen om de bedrijfsactiviteiten van CV Tweede Fase Heemskerk voort te kunnen zetten.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

Kredietrisico

WOONopMAAT heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

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

Renterisico

WOONopMAAT loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt WOONopMAAT risico ten aanzien

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

Valutarisico

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

k. Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening

(in duizenden euro's)

	2015	2014
31. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	54.138	52.412
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.681	3.716
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.027	1.079
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	71	94
Totaal opbrengsten	58.917	57.301
Af: huurderiving wegens leegstand (inclusief projecten)	533	500
Saldo Huuropbrengsten	58.384	56.801

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2015 bedroeg 1,22% (1 juli 2014: 2,89%).
 WOONopMAAT heeft in 2015 de inkomensafhankelijke huurstijging niet toegepast. WOONopMAAT heeft een extra huurverhoging van 1,5% berekend bij woningen waarvan de contractuur lager was dan 70% van de maximaal redelijke huur.

32. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	2.931	2.963
Af : vergoedingsderiving wegens leegstand	29	43
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.902	2.920
Af: afrekening servicekosten	215	154
Saldo opbrengsten servicecontracten	2.687	2.766

33. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)	4.570	3.374
Verkoop huurwoningen (commercieel vastgoed)	328	65
Verkoop teruggekochte woningen VOV	1.244	1.269
Totaal resultaat	6.142	4.708

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	7.509	5.623
Af: Verkoopkosten	400	340
Af: Boekwaarde (bedrijfswaarde)	2.539	1.909
Resultaat in winst- en verliesrekening	4.570	3.374

De verkoopopbrengst betreft 51 verkochte woningen (2014: 39 woningen). De door verkoop in 2015 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de verkrijgingsprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 1.256. Er zijn in 2015 11 garageboxen verkocht (2014: 3 garageboxen).

<i>(in duizenden euro's)</i>	2015	2014
<i>Verkoop huurwoningen (commercieel vastgoed)</i>		
Verkoopopbrengst	3.609	621
Af: Verkoopkosten	66	14
Af: Boekwaarde (marktwaaarde)	<u>3.215</u>	<u>542</u>
Resultaat in winst- en verliesrekening	328	65

De verkoopopbrengst betreft 22 verkochte woningen (2013: 4 woningen).

<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	5.248	5.947
Af: Verkoopkosten	200	189
Af: Boekwaarde (terugkoopprijs)	4.093	4.665
Bij: Verkopen 25%-deel	<u>289</u>	<u>177</u>
Resultaat in winst- en verliesrekening	1.244	1.269

De verkoopopbrengst betreft 58 na terugkoop verkochte VoV woningen (2014: 47 woningen). Er zijn 3 woningen opnieuw in de verhuur genomen. Er zijn 13 resterende aandelen van 25% verkocht.

Verkoop projecten		
Opbrengst verkopen	5.298	2.728
Kostprijs verkopen	<u>3.960</u>	<u>1.635</u>
Totaal verkoop projecten	1.338	1.093

Dit betreft voornamelijk de verkoop van gronden in de projecten Wijkerbaan fase 3 en de Creutzberglaan.

34. Overige bedrijfsopbrengsten		
Administratiekostenvergoedingen Eerste verhuur, servicekosten etc	21	38
Administratiekostenvergoedingen VVE Beheer	330	410
Inschrijfgelden koopwoningen en opties woonruimteverdeling	56	52
Voorbereiding en toezicht projecten	276	286
Energie	-15	48
Diverse opbrengsten	<u>290</u>	<u>195</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	958	1.029

35. Afschrijvingen materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	24.517	22.549
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>450</u>	<u>405</u>
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	24.967	22.954

36. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		
Afwaardering onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	4.396	-2.147
Afwaardering activa ter dienste van de exploitatie	-	741
Terugneming afwaardering sociaal vastgoed in exploitatie	-	-
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	<u>9.852</u>	<u>-4.912</u>
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	14.248	-6.318

(in duizenden euro's)

	2015	2014
37. Lonen en salarissen		
Salarissen	3.451	3.334
Inleenkrachten	78	166
Totaal lonen en salarissen	3.529	3.500

Eind 2015 had de Stichting 78 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 65,93 (2014: 65,87fte).

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	Fte
Bestuur	1,00
Financiën	7,33
Exploitatie en onderhoud	45,19
Projectontwikkeling	3,67
Overig	8,74
Totaal	65,93

38. Sociale lasten

Sociale lasten	511	537
Totaal sociale lasten	511	537

39. Pensioenlasten

Pensioenlasten	598	656
Totaal pensioenlasten	598	656

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 2015 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 109%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2015 is verlaging van pensioenen bij SPW in 2016 niet aan de orde.

40. Onderhoudslasten

Klachtenonderhoud	2.447	2.559
Mutatie-onderhoud	1.467	1.410
Kort cyclisch onderhoud	1.309	1.156
Mutatiepakketten	2.095	-
Lang cyclisch onderhoud en overig	5.343	4.073
Totaal onderhoudslasten	12.661	9.198

43. Overige bedrijfslasten

A. Zakelijke lasten	2.668	2.396
B. Overige bedrijfslasten	7.376	7.944
C. Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	175	79
D. Dotatie dubieuze lening	-528	37
Totaal overige bedrijfslasten	9.691	10.456

A. Zakelijke lasten

Belastingen	2.394	2.244
Verzekeringen	274	152
Totaal zakelijke lasten	2.668	2.396

(in duizenden euro's)

	2015	2014
B. Overige bedrijfslasten		
Overige personeelslasten	335	247
Huisvestingskosten	168	172
Bestuurskosten	7	5
Raad van Commissarissen	79	50
Kosten wagenpark	98	108
Kosten automatisering	315	190
Kosten bewonersbeloning	182	152
Papier en drukwerk	51	48
Advieskosten	102	142
Algemene kosten	328	301
Saneringssteun	-	1.731
Verhuurdersheffing	5.220	4.431
Aedes	62	48
Overige exploitatielasten	429	319
Totaal overige bedrijfslasten	7.376	7.944

Bestuurskosten

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

WNT-verantwoording 2015 Stichting WOONopMAAT

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

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Stichting WOONopMAAT is € 148.800. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van [Raad van Toezicht / Raad van Commissarissen] bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen in euro's

A.J.T. Leek

Functie	directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris	nee
Echte of fictieve dienstbetrekking?	echte dienstbetrekking
Individueel WNT-maximum	148.800
Bezoldiging	
Beloning	164.771
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	23.618
Subtotaal	188.389
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	188.389

WOONopMAAT voldoet voor de directeur-bestuurder niet aan de per 1 januari 2015 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.

Gegevens 2014

Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in 2014 (in fte)	1

Bezoldiging 2014

Beloning	157.633
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	33.253
Totaal bezoldiging 2014	190.886
Individueel WNT-maximum 2014	148.800

Toeziethoudende topfunctionarissen

<i>bedragen in euro's</i>	I.C.M. Verweel-Stokman	F.J. Wehrmeijer	N. Boudrie-Poll
Functie(s)	Voorzitter	Vice-voorzitter	lid
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	22.320	14.880	14.880
<i>Bezoldiging</i>			
Beloning	15.000	10.000	10.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	15.000	10.000	10.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	15.000	10.000	10.000
 Gegevens 2014			
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2014			
Beloning	12.090	9.300	9.500
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2014	12.090	9.300	9.500
Individueel WNT-maximum 2014	17.286	11.524	11.524

Toezichthoudende topfunctionarissen (vervolg)

bedragen in euro's

	D.J. Elders	E.W.M. Aalsma
Functie(s)	lid	lid
Duur dienstverband in 2015	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	7.440	14.880
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	5.000	10.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Subtotaal	5.000	10.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	5.000	10.000
Gegevens 2014		
Duur dienstverband in 2014		1/1 - 31/12
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	-	9.500
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2014	-	9.500
Individueel WNT-maximum 2014		11.524

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

(in duizenden euro's)

	2015	2014
C. dotatie voorziening dubieuze debiteuren		
Voorziening dubieuze debiteuren	175	79
Totaal dotatie voorziening dubieuze debiteuren	175	79
D. dotatie voorziening dubieuze lening		
Voorziening dubieuze lening	-528	37
Totaal dotatie voorziening dubieuze lening	-528	37
44. Niet gerealiseerde waardever. vastgoedbeleggingen		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	3.390	3.748
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	-80	193
Totaal niet gerealiseerde waardever. vastgoedbeleggingen	3.310	3.941
45. Vrijval herwaardering door afschrijving		
Vrijval herwaardering sociaal vastgoed door afschrijving	9.766	8.160
46. Opbrengst van vorderingen financiële vaste activa		
Rente te vorderen BWS subsidie	5	8
Rente leningen u/g	32	37
Overige renteopbrengsten	3	10
Totaal opbrengst vorderingen financiële vaste activa	40	55
<i>(in duizenden euro's)</i>	2015	2014
47. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente op uitgezette middelen	45	27
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45	27

48. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente schulden/leningen overheid	2	3
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	11.826	12.382
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	11.828	12.385

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/-bete over het resultaat in de geconsolideerde winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Acute belastingen boekjaar	-	-
Acute belastingen voorgaande jaren	-	3
Latente vennootschapsbelasting (last)	-	2.932
Latente vennootschapsbelasting (bate)	-25.440	-479
Per saldo belastingen	-25.440	2.456

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

Resultaat voor belasting volgens de geconsolideerde jaarrekening		1.694
- Onrendabele investeringen projecten	4.396	
- Afwaardering vastgoed in exploitatie	9.852	
- Ongerealiseerde waardevermindering commercieel vastgoed	-3.390	
- Afwaardering WOZ	1.331	
- Afschrijvingen	13.354	
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-4.205	
- Verkoopresultaat verkopen onder voorwaarden	-1.678	
- Geconsolideerd resultaat in deelnemingen	-858	
- Overige tijdelijke en permanente verschillen	63	

Totaal permanente en tijdelijke verschillen		18.865
---	--	--------

Belastbaar bedrag		20.559
Verrekenbare verliezen		-20.559

Acute belastingen boekjaar		-
----------------------------	--	---

Het belastbaar bedrag 2015 wordt verrekend met de compensabele verliezen van voorgaande jaren. Het resterende verrekenbare verlies bedraagt € 99,4 miljoen.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2014 = 25%).

(in duizenden euro's)

50. Aandeel derden in resultaat deelnemingen

Minderheidsbelang derden	-858	-259
--------------------------	------	------

I. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)

Geldmiddelen per 31 december 2014 volgens het kasstroomoverzicht	15.085
Balansmutatie geldmiddelen in 2015	222
Geldmiddelen per 31 december 2015 volgens het kasstroomoverzicht	15.307

m. Enkelvoudige balans per 31 december 2015

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)	2015	2014
<i>Vaste activa</i>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1 Sociaal vastgoed in exploitatie	454.700	475.687
2 Soc. vastgoed in ontwikkeling	3.014	8.454
3 Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	<u>1.211</u>	<u>1.105</u>
Totaal materiële vaste activa	458.925	485.246
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
4 Commercieel vastgoed in exploitatie	69.056	64.270
5 Com. vastgoed in ontwikkeling	-	-
6 Vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>63.414</u>	<u>65.208</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	132.469	129.478
<i>Financiële vaste activa</i>		
7 Latente belastingvordering(en)	22.907	456
8 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	350	193
9 Leningen u/g	3.936	4.122
10 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
11 Te vorderen BWS-subsidies	<u>71</u>	<u>128</u>
Totaal financiële vaste activa	27.264	4.899
Som der vaste activa	618.659	619.623
<i>Vlottende activa</i>		
<i>Voorraden</i>		
12 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.986	3.987
13 Overige voorraden	<u>11</u>	<u>11</u>
Totaal voorraden	1.997	3.998
<i>Vorderingen</i>		
14 Huurdebiteuren	318	303
15 Belastingen en premies soc. Verz.	17	17
16 Vorderingen op groepsmaatschappijen	740	-
17 Vorderingen ter zake van pensioenen	-	1
18 Overige vorderingen	161	1.320
19 Overlopende activa	<u>5.297</u>	<u>4.049</u>
Totaal vorderingen	6.533	5.690
20 Liquide middelen	14.677	13.526
Totaal vlottende activa	23.207	23.214
Totaal Activa	641.866	642.837

m. Enkelvoudige balans per 31 december 2015

(voor resultaatbestemming)

Passiva

(in duizenden euro's)

Eigen vermogen

21 Overige reserves	274.176	252.903	
Totaal eigen vermogen	274.176		252.903

Voorzieningen

22 Voorziening onrend. invest. en herstruct.	3.781	2.248	
23 Voorziening deelnemingen	514	792	
24 Voorziening latente belastingverplichtingen	151	3.140	
Totaal voorzieningen	4.446		6.180

Langlopende schulden

25 Schulden/leningen overheid	48	53	
26 Schulden/leningen kredietinstellingen	272.687	273.363	
27 Verplichtingen inzake onr zaken VOV	63.413	65.208	
28 Overige schulden	502	502	
Totaal langlopende schulden	336.650		339.126

Kortlopende schulden

29 Schulden aan kredietinstellingen	15.681	31.333	
30 Schulden aan leveranciers	1.513	1.963	
31 Belastingen en premies soci. verzekeringen	524	1.124	
32 Schulden ter zake van pensioenen	1	-	
33 Overige schulden	3.211	1.580	
34 Overlopende passiva	5.664	8.628	
Totaal kortlopende schulden	26.594		44.628

Totaal Passiva

641.866 **642.837**

n. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015

(in duizenden euro's)	2015	2014
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
35 Huuropbrengsten	58.384	56.801
36 Opbrengsten servicecontracten	2.687	2.766
37 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.142	4.708
Resultaat verkoop projecten	138	675
38 Overige bedrijfsopbrengsten	973	991
Totaal bedrijfsopbrengsten	68.324	65.941
<i>Bedrijfslasten</i>		
39 Afschrijvingen materiële vaste activa	24.775	22.798
40 Ov. Waardever. materiële vaste activa	14.742	-7.009
41 Lonen en salarissen	3.529	3.500
42 Sociale lasten	511	537
43 Pensioenlasten	598	656
44 Onderhoudslasten	12.538	9.163
45 Leefbaarheid	254	215
46 Lasten servicecontracten	2.689	2.767
47 Overige bedrijfslasten	10.107	10.876
Totaal bedrijfslasten	69.743	43.503
48 Niet-gereal. waardever. vastgoedbeleggingen	3.310	3.941
Bedrijfsresultaat	1.891	26.379
49 Vrijval van herwaardering uit hoofde van afschrijvingen	9.766	8.160
<i>Financiële baten en lasten</i>		
50 Opbrengst van vord. financ. vaste activa	291	306
51 Andere rentebaten en soortgelijke opbr.	45	27
52 Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.843	-12.415
Saldo financiële baten en lasten	-11.507	-12.082
Resultaat voor belastingen	150	22.457
Aandeel in resultaat van ondernemingen		
53 waarin wordt deelgenomen	686	-486
54 Belastingen	-25.440	2.456
Resultaat na belastingen	26.276	19.515

o. Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2015

(in duizenden euro's)

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2015 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)

	2015	2014
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	454.700	475.687
2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling	3.014	8.454
3. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.211	1.105
Totaal materiële vaste activa	458.925	485.246

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)	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde			18.888	20.523	7.545	7.135
Cum. afschr en afwaarderingen			-10.434	-11.992	-6.440	-6.164
Bedrijfswaarde / boekwaarde	475.687	457.161	8.454	8.531	1.105	971
Mutaties:						
Opleveringen	13.049	12.711	14.271	16.220		
Aankopen en verbeteringen	512	3.208	-	-	381	410
Terugname afwaardering nieuwbouw	-	-	10.090	11.591		
Desinvesteringen	-3.795	-2.610	-28.308	-17.855	-20	-
Herclassificatie	-1.418	-1.943	-	-	-	-
Herwaardering via eigen verm.	4.896	25.028	-	-		
Herwaardering via resultaat	-9.715	5.001	-	-		
Afwaardering nieuwbouw	-	-	-1.626	-10.090		
Afwaarderingen	-	-347	-210	-344		
Terugname afwaarderingen	-	-	344	401		
Overige mutaties	-	-	-	-		
Afschrijvingen	-24.516	-22.522	-	-	-255	-276
Totaal van de mutaties	-20.987	18.526	-5.439	-77	106	134
Stand 31 december:						
Bedrijfsw. resp. aanschafwaarde			4.850	18.888	6.990	7.545
Cum. afschr en afwaarderingen			-1.836	-10.434	-5.779	-6.440
Bedrijfswaarde / boekwaarde	454.700	475.687	3.014	8.454	1.211	1.105
In boek-/bedrijfswaarde inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	133.022	138.593	-	-	-	-

1. Sociaal vastgoed in exploitatie

Afschrijvingen

In het kader van RJ 645 (herzien 2011) is vanaf boekjaar 2012 de afschrijving op het sociaal vastgoed gewijzigd van annuïtair naar lineair en tevens gebaseerd op de componentenbenadering. Onder RJ 645 (2005) werden geen afschrijvingen op de bedrijfswaarde toegepast. Deze wijziging is als stelselwijziging in de jaarrekening 2012 verwerkt (zie onder Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, paragraaf Stelselwijzigingen).

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

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

Financiële vaste activa

8. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en 10. vorderingen op groepsmaatschappijen

	Deel- nemingen in groeps- mij	Vordering en op groeps- mij	Totaal
<i>1-jan-15</i>			
Boekwaarden	193	-	193
<i>Mutaties 2015</i>			
Investerings/verstrekkingen	-	-	-
Aandeel in resultaat deelnemingen	686	-	686
Reclassificatie	-724	-	-724
Voorziening deelnemingen	195	-	195
Totaal mutaties	157	-	157
<i>31-dec-15</i>			
Boekwaarden	350	-	350

Deelnemingen

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal
------	------------------	----------------------------------

Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in consolidatie)

WOONopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	Heemskerk	50%
CV Tweede Fase Herstr. Heemskerk*	Heemskerk	50%
ENERGIEopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	Heemskerk	100%

*

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

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2015	31-12-2014
ENERGIEopMAAT B.V.	-	-
WOONopMAAT B.V.	740	-
Saldo vorderingen op groepsmij	740	-

18. Overige vorderingen	31-12-2015	31-12-2014
Overige debiteuren	129	656
Omzetbelasting	-	-
Overige	32	664
Totaal overige vorderingen	161	1.320

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

19. Overlopende activa		
Verrekeningen met diverse VVE's	4.381	3.858
Te ontvangen rente	3	4
Afrekening stook- en servicekosten	-	-
Overigen	913	187
Totaal overlopende activa	5.297	4.049

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

20. Liquide middelen

Direct opvraagbaar :

Rabobank	14.677	13.526
Totaal liquide middelen	14.677	13.526

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

21. Eigen vermogen	2015	2014
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari op basis van nieuwe grondslagen	252.903	215.682
Verandering herwaarderingsreserve	-5.003	17.706
Resultaat boekjaar	26.276	19.515
<i>Resultaat van het jaar</i>	<i>21.273</i>	<i>37.221</i>

Stand 31 december op basis van nieuwe grondslagen	274.176	252.903
--	----------------	----------------

In de overige reserves is ultimo 2015 een bedrag van € 194.747 (2014: € 200.169) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:

Ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie	133.022	138.151
Ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed in exploitatie	26.024	27.635
Ongerealiseerd verkoopresultaat verkopen woningen verk. onder voorw.	35.701	34.383
Totaal	194.747	200.169

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 gefixeerde boekwaarde op basis van de historische kosten en de reële waarde ultimo boekjaar.

Bij voor vermelde herwaarderingsposten 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.

	2015	2014
Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen		
<i>Groepsvermogen</i>	274.963	252.451
In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-	-
Negatieve vermogenswaarde van de geconsolideerde deelnemingen	-	-
Minderheidsbelang derden in deelneming	787	-452
<i>Eigen vermogen</i>	<u>274.176</u>	<u>252.903</u>

	2015	2014
<i>Groepsresultaat</i>	27.134	19.774
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	-858	-259
<i>Resultaat</i>	<u>26.276</u>	<u>19.515</u>
Voorzieningen		
22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
<i>Saldo begin boekjaar</i>	<u>2.248</u>	<u>8.586</u>
<i>Mutaties</i>		
Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling	10.090	11.668
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-1.626	-10.090
Toevoeging	4.341	-2.153
Onttrekkingen wegens investeringen	-11.272	-5.763
<i>Totaal mutaties</i>	<u>1.533</u>	<u>-6.338</u>
<i>Totaal voorziening onrendabele investeringen</i>	<u>3.781</u>	<u>2.248</u>
23. Voorziening deelnemingen		
WOONopMAAT B.V.	-	310
ENERGIEopMAAT B.V.	513	466
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	1	16
<i>Totaal voorziening deelnemingen</i>	<u>514</u>	<u>792</u>
WOONopMAAT zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.		
33. Overige schulden		
Overige schulden en nog te ontvangen facturen	3.211	1.580
Totaal overige schulden	<u>3.211</u>	<u>1.580</u>
34. Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	4.512	5.342
Vooruitontvangen huur	751	652
Afrekening stook- en servicekosten	389	330
Overigen	12	2.304
Totaal overlopende passiva	<u>5.664</u>	<u>8.628</u>
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen		
Voor de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.		
Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen		
WOONopMAAT B.V.	804	207
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	15	2
Stichting kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	-77	-69
ENERGIEopMAAT B.V.	-210	-764
Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen	<u>532</u>	<u>-624</u>

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

	2015	2014
Opbrengst verkopen	4.225	1.639
Kostprijs verkopen	<u>4.087</u>	<u>964</u>
Totaal verkoop projecten	138	675

38. Overige bedrijfsopbrengsten

Vergoedingen Eerste verhuur, servicekosten etc.	21	38
Vergoedingen VVE Beheer	330	410
Inschrijfgelden opties woonruimteverdeling	56	52
Vorbereiding en toezicht projecten	276	286
Diverse opbrengsten	<u>290</u>	<u>205</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	973	991

40. Overige Waardeveranderingen materiële vaste activa

Afwaardering onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	4.890	-2.097
Waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	<u>9.852</u>	<u>-4.912</u>
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	14.742	-7.009

44. Onderhoudslasten

De lasten zijn als volgt opgebouwd:

Klachtenonderhoud	2.447	2.552
Mutatieonderhoud	1.467	1.410
Kort cyclisch onderhoud	1.258	1.128
Mutatiepakketten	2.095	-
Lang cyclisch onderhoud en overig	<u>5.271</u>	<u>4.073</u>
Totaal onderhoudslasten t.l.v. de exploitatie	12.538	9.163

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

A. Zakelijke lasten	2.668	2.396
B. Overige bedrijfslasten	7.792	8.364
C. Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	175	79
D. Dotatie dubieuze lening	<u>-528</u>	<u>37</u>
Totaal overige bedrijfslasten	10.107	10.876

B. Overige bedrijfslasten

Overige personeelslasten	324	245
Huisvestingskosten	438	442
Bestuurskosten	7	5
Raad van Commissarissen	79	50
Kosten wagenpark	98	108
Kosten automatisering	315	190
Kosten bewonersbeloning	182	152
Papier en drukwerk	51	48
Advieskosten	99	137
Algemene kosten	324	301
Saneringssteun	-	1.731
Verhuurdersheffing	5.220	4.431
Aedes	62	48
Overige exploitatielasten	<u>593</u>	<u>476</u>
Totaal overige bedrijfslasten	7.792	8.364

	2015	2014
<i>(in duizenden euro's)</i>		
49. Vrijval herwaardering door afschrijving		
Vrijval herwaardering sociaal vastgoed door afschrijving	9.766	8.160
50. Opbrengst van vorderingen financiële vaste activa		
Rente te vorderen BWS subsidie	5	8
Rente leningen u/g	283	266
Overige renteopbrengsten	3	32
Totaal opbrengst vorderingen financiële vaste activa	291	306
52. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden/leningen overheid	2	2
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	11.841	12.413
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	11.843	12.415
53. Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen		
WOONopMAAT B.V.	804	207
Stichting Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5	77	69
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	15	2
ENERGIEopMAAT B.V.	-210	-764
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	686	-486

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

	EY 2014	EY netwerk 2014	Totaal EY 2014
Onderzoek van de jaarrekening	34	-	34
Andere controleopdrachten	13	-	13
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	-	-
Totaal accountantskosten 2014	47	-	47

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 2015 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € nihil, diensten aan verbonden partijen bedroegen € 15. Per 31 december 2015 waren de vorderingen op verbonden partijen nihil.

p. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De bestuurder van Stichting WOONopMAAT verklaart dat hij op 17 mei 2016 de jaarrekening over het verslagjaar 2015 heeft opgesteld en vastgesteld.

A.J.T. Leek
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 6 juni 2016.

I.M.C. Verweel-Stokman
voorzitter

F.J. Wehrmeijer
vice-voorzitter

N. Boudrie-Poll
lid

D.J. Elders
lid

9. Overige Gegevens

a. Gebeurtenissen na balansdatum

Geen.

b. Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2015 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 2015 van Stichting WOONopMAAT te Heemskerk gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het 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 voorts 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 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. 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 2015 en van het resultaat over 2015 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 Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amsterdam, 6 juni 2016

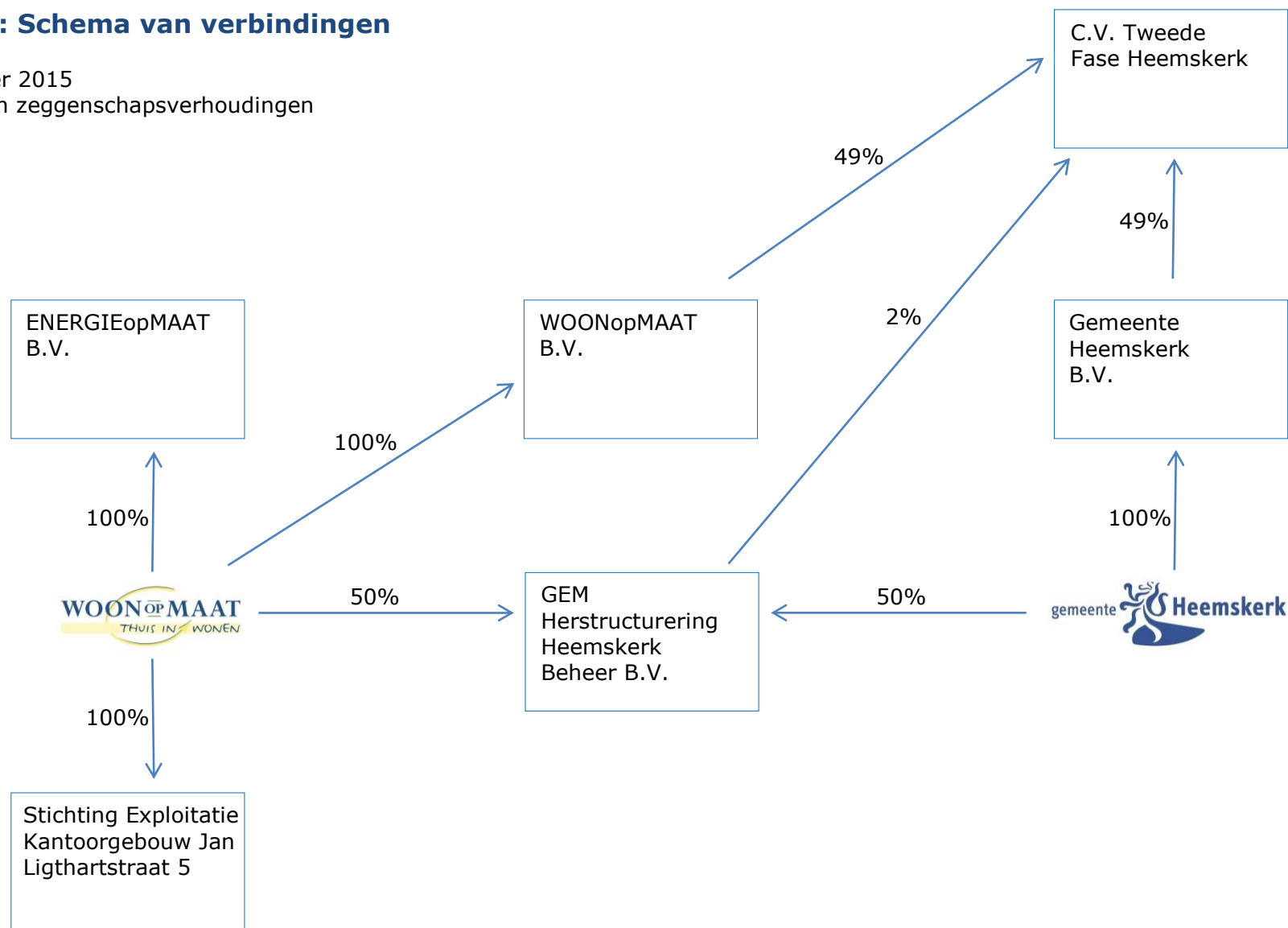
Ernst & Young Accountants LLP

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

Bijlagen

Bijlage A: Schema van verbindingen

31 december 2015
Op basis van zeggenschapsverhoudingen



Bijlage B: Woningoverzicht

31 december 2015

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	42	69	Ardenennenlaan 1 t/m 95 e.o.	Heemskerk	1975	Egw
1131	99	0	99	Normandiëlaan e.o.	Heemskerk	1967	Egw
1143	15	0	15	Lessestraat Waterrijck	Heemskerk	2007	App senioren met lift
1144	1	1	0	Lessestraat Fabiola	Heemskerk	2007	App met lift
1145	42	0	42	Lessestraat	Heemskerk	2009	App met lift
1146	41	0	41	Lessestraat, ViVa! zorggroep	Heemskerk	2007	Zorgwoningen
1147	22	0	22	Lessestraat	Heemskerk	2010	Egw
1153	9	0	9	Lippestraat	Heemskerk	1991	Egw
1162	393	163	230	Luxemburglaan 305 t/m 921 en 20 t/m 186	Heemskerk	1970	App met lift
1171	40	19	21	SEW Oosterwijk I, Luxemburglaan	Heemskerk	1963	Egw
1211	73	5	68	Batenburg, Doornenburg, Sterkenburg	Heemskerk	1980	Egw
1221	66	0	66	Walenburg, Vredenburg, Duitslandlaan	Heemskerk	1983	Beneden en bovenwoningen, Egw
1314	25	0	25	Koekoek 19 t/m 69	Heemskerk	1992	App senioren met lift
1321	29	19	10	Beijerlust	Heemskerk	1993	Egw
1331	65	0	65	J. van Kuikweg e.o.	Heemskerk	1993	Egw
1344	42	0	42	Westerheem, Brouwerstraat	Heemskerk	1993	App senioren met lift, Zorgwoningen
1353	24	0	24	Westerheem, Van Hamelstraat 2 t/m 48	Heemskerk	1997	Egw senioren
1364	52	0	52	Westerheem 256 t/m 344 (45 + 7 besch.w.)	Heemskerk	1999	App senioren met lift, Zorgwoningen
1374	88	3	85	Westerheem 2 t/m 89	Heemskerk	2000	App senioren met lift
1384	102	0	102	Zorgeenheden Westerheem	Heemskerk	2003	Zorgwoningen
1394	36	0	36	Aanleunwoningen Westerheem	Heemskerk	2003	App senioren met lift
1412	192	0	192	Debora Bakelaan 2 t/m 384	Heemskerk	1967	App met lift
1422	168	72	96	J. van Polanenstraat e.o.	Heemskerk	1963	App zonder lift
1432	75	0	75	v. Lennepstraat 2 t/m 150	Heemskerk	1967	App met lift
1441	52	0	52	Dirk van der Lekstraat e.o.	Heemskerk	1963	Egw

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
1452	32	0	32	Wiekslag 28 t/m 90	Heemskerk	1984	App zonder lift
1511	85	58	27	Abbeven/Woekeven/Haasjesven	Heemskerk	1973	Egw
1523	12	0	12	Abbeven/Zevenhoeven	Heemskerk	1995	Egw
1535	76	0	76	Gasperi-erf 1-23	Heemskerk	1982	Egw
1611	69	0	69	A. Poelmanstraat e.o.	Heemskerk	1987	Egw
1621	72	0	72	J.Smitstraat e.o.	Heemskerk	1984	Egw
1636	20	0	20	W. Druckerstraat e.o.	Heemskerk	1984	App zonder lift
1646	30	0	30	Breedweerlaan 159-217	Heemskerk	1986	App zonder lift
1654	68	0	68	B. Perkhof e.o.	Heemskerk	1987	App senioren met lift, Maisonnets
1713	10	0	10	Schubertstraat 1-35	Heemskerk	1994	Egw
1724	20	0	20	Rossinigerij 2-40	Heemskerk	1991	App zonder lift
1734	45	0	45	Maerelaan	Heemskerk	1994	App senioren met lift
1744	15	0	15	Bachstraat 83-111	Heemskerk	1996	App senioren met lift
1751	90	0	90	Puccinistraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw
1761	64	0	64	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw
1763	18	0	18	R.Stolzstraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw senioren
1774	50	0	50	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	1997	App senioren met lift, gemeensch. ruimte
1784	32	0	32	Anthonie Verherenstraat 8-70	Heemskerk	2000	App senioren met lift
1811	38	20	18	SEW Kerkbeek I	Heemskerk	1963	Egw
1813	21	0	21	Montessoristraat e.o.	Heemskerk	1963	Egw
1891	88	33	55	SEW Kerkbeek II	Heemskerk	1964	Egw
1911	38	0	38	Commandeurslaan e.o.	Heemskerk	1988	Egw
1921	146	0	146	Egelantier e.o.	Heemskerk	1989	Egw
1923	30	0	30	Helmlaan e.o.	Heemskerk	1990	Egw
1932	36	1	35	Oosterstreng 73-141	Heemskerk	1993	App met lift
1942	10	0	10	Zandhaver 1-55	Heemskerk	1989	App zonder lift
1944	19	0	19	Burisbeek	Heemskerk	1989	App senioren met lift, gemeensch. ruimte
1951	91	0	91	Waterakkers 1	Heemskerk	1997	Egw
1952	6	0	6	Beslooten acker 1-11	Heemskerk	1997	App zonder lift
1953	22	2	20	Pastorsacker e.o.	Heemskerk	1997	Egw

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
1961	10	0	10	Lange acker	Heemskerk	2004	Egw
1962	12	0	12	Meerestein, Kamperfoelie	Heemskerk	2010	App met lift
2501	50	0	50	Centrum van Breenstraat	Beverwijk	1918	Egw
2502	72	0	72	Rijvordtlaan	Beverwijk	1942	Egw
2503	87	0	87	Berghuisstraat/E. Sterkstraat	Beverwijk	1950	Beneden en bovenwoningen, Egw, 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	30	38	Vijverhoef	Beverwijk	1962	App met lift
2514	216	115	101	Wijkerbaan	Beverwijk	1964	App met lift
2515	96	38	58	Dellaertlaan	Beverwijk	1971	App met lift
2516	48	0	48	Alkmaarseweg/Boeweg	Beverwijk	1971/76	Beneden en bovenwoningen
2517	100	25	75	Aubachstraat/Waverstraat	Beverwijk	1980	Beneden en bovenwoningen, Egw, Maisonnnettes
2518	92	32	60	Munnikenweg	Beverwijk	1981	App zonder lift, Egw, Maisonnnettes
2519	17	11	6	Burg. Rothestraat	Wijk aan Zee	1982	Beneden en bovenwoningen
2520	36	12	24	IJssel/Waalstraat	Beverwijk	1982	App zonder lift
2521	211	82	129	Centrum Kerkbuurt	Beverwijk	1982/84	App zonder lift, Egw, Maisonnnettes
2522	88	21	67	Raamveld	Beverwijk	1985/83	App zonder lift, Egw
2523	32	23	9	Van Borsselestraat	Beverwijk	1983	App zonder lift
2524	150	61	89	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	100	103	Centrum Paterswijk	Beverwijk	1988/92	App zonder lift, Egw
2530	48	0	48	Kweekschool	Beverwijk	1989	App zonder lift
2531	47	0	47	Hobbesteeeg	Beverwijk	1990	App zonder lift

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
2532	7	0	7	Centrum C.H. Moenstraat	Beverwijk	1991	App zonder lift
2533	66	26	40	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	5	23	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	20	0	Markt fase 2	Beverwijk	2006	App met lift
2557	17	0	17	Woonpaviljoen Odion	Heemskerk	2006	Zorgwoningen, Gemeensch. ruimte
2558	10	0	10	Multifunctioneel Centrum Meerestein	Beverwijk	2006	App zonder lift
2559	45	0	45	Italiëlaan	Beverwijk	2006	App met lift, 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

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
2566	29	0	29	Kerkweg	Heemskerk	2010	App senioren met lift
2567	4	1	3	Beijneslaan	Beverwijk	2009	Egw
2568	2	1	1	De Hoven	Heemskerk	2008	App met lift
2571	53	0	53	De ladder 4/5	Beverwijk	2011	Egw
2572	36	0	36	Duinwijklaan, St. De Hartekamp	Heemskerk	2011	Zorgwoningen
2573	58	0	58	Dellaertlaan	Beverwijk	2012	App met lift
2574	25	0	25	Reigershoeve	Heemskerk	2013	Zorgwoningen, Egw
2575	44	0	44	Haydnplein	Heemskerk	2014	App met lift
2576	40	0	40	Frank Sinatraplein	Beverwijk	2013	App met lift
2577	36	0	36	Dellaertlaan	Beverwijk	2013	App met lift
2578	64	0	64	Elsanta	Beverwijk	2013	Zorgwoningen
2579	69	0	69	Wijkerbaan Salsa	Beverwijk	2015	App met lift
2581	17	0	17	P.Breughelstraat e.o.	Heemskerk	2014	Egw
2582	14	0	14	Westerweelstraat e.o.	Heemskerk	2014	Egw
2583	25	0	25	Jan van Polanenstraat	Heemskerk	2014	Egw
2584	22	0	22	Jan van Polanenstraat	Heemskerk	2015	App met lift
2585	6	0	6	Beneluxlaan	Beverwijk	2015	Egw
2586	18	0	18	Slowakijestraat e.o.	Heemskerk	2015	Apparterra's
2587	32	0	32	Oostenrijkstraat e.o.	Heemskerk	2015	Egw
3590	27	0	27	Poelenburglaan	Heemskerk	1949	Egw
3591	116	0	116	A.Morstraat	Heemskerk	1953	Egw
3592	120	0	120	Laan van Assumburg	Heemskerk	1957	Egw
3593	29	0	29	Bonckenburghstraat	Heemskerk	1959	Egw
3594	58	0	58	Loirestraat	Heemskerk	1962	Egw
3595	192	0	192	J. Ligthartstraat	Heemskerk	1968	App met lift
3599	144	0	144	Maerelaan	Heemskerk	1970	App met lift
3602	4	0	4	Raadhuisstraat	Heemskerk	1983	Beneden en bovenwoningen, Maisonnets
3603	2	0	2	Kerkweg	Heemskerk	1953	Egw
3604	85	0	85	Poelenburg A	Heemskerk	1956	Egw
3605	99	1	98	Poelenburg B	Heemskerk	1956	Egw

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
3609	36	13	23	Poelenburg D	Heemskerk	1957	App zonder lift
3612	152	98	54	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	Rameaustaat	Heemskerk	1959	Egw
3630	28	0	28	Bellinistraat/Puccinistraat	Heemskerk	2005	App zonder lift
3631	22	0	22	Chopinstraat	Heemskerk	2007	App zonder lift, Egw
3632	43	0	43	Bachstraat	Heemskerk	1959	Egw
3633	160	0	160	Diepenbrockstraat	Heemskerk	1959	App zonder lift
3641	98	0	98	Maasstraat	Heemskerk	1962	App zonder lift
3648	232	0	232	Beneluxlaan	Heemskerk	1962	App zonder lift
3655	40	0	40	Valcooghstraat	Heemskerk	1962	Egw
3657	30	0	30	H. Pootstraat e.o.	Heemskerk	2006	Egw
3658	25	0	25	Anna Blamanhof	Heemskerk	2007	App met lift
3660	12	0	12	Raadhuisstraat	Heemskerk	1997	Beneden en bovenwoningen, Maissonnettes
3710	9	2	7	SEW Oosterwijk II	Heemskerk	1963	Egw
3720	38	12	26	SEW Assumburg	Heemskerk	1965	Egw
3730	65	43	22	SEW Europaplein	Heemskerk	1967	App zonder lift
3810	72	0	72	Centrumgebied Broekpolder	Heemskerk	2004	App met lift, Maissonnettes
3811	21	0	21	De Wierden 2 Broekpolder	Heemskerk	2006	Egw
3813	20	0	20	Grote weide Broekpolder	Heemskerk	2007	Egw
Totaal	10.140	1.259	8.881				