

Woonopmaat Jaarstukken 2017

Heemskerk, april 2018

Martin Feenstra
Cindy de Haan
Sjoerd Hooftman
Guus van der Meijden
Nico van Zutphen



Inhoud

Jaarverslag 2017	4
0. Voorwoord	4
1. Kengetallen per 31 december.....	6
2. Bestuursverslag.....	7
3. Missie, opgave en strategie	19
4. Realisatie doelen.....	22
a. Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad	22
b. Huisvesting van specifieke doelgroepen	26
c. Leefbaarheid.....	28
d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad	33
e. Renovatieprojecten, herstructurering & nieuwbouwprojecten	42
f. Verkoop	53
g. Samenwerking.....	55
h. Organisatie	58
5. Financieel beleid en kengetallen	62
6. Governance.....	67
a. Externe beoordelingen.....	67
b. Interne controle	69
c. Risicomanagement.....	70
d. Verbindingen	72
e. Woningwet in uitvoering.....	73
f. Klachtenreglement en andere reglementen	75
g. Ondernemingsraad.....	76
h. Bestuursverklaring.....	79
7. Raad van Commissarissen.....	80
a. Visie en kaders.....	80
b. Inhoudelijk toezicht.....	83
c. Werkgeversrol & verantwoording beloning	87
d. Over de Raad van Commissarissen	89
8. Jaarrekening 2017.....	96
a. Geconsolideerde balans per 31 december 2017	97

b.	Geconsolideerde winst- en Verliesrekening 2017	99
c.	Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2017	100
d.	Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2017.....	102
e.	Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening	103
f.	Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening 2017.....	105
g.	Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening	114
h.	Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht	117
i.	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	118
j.	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	134
k.	Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening	136
l.	Toelichting geconsolideerd Kasstroomoverzicht	142
m.	Enkelvoudige balans per 31 december 2017	143
n.	Enkelvoudige winst en verliesrekening over 2017.....	145
o.	Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2017	146
p.	Ondertekening van de jaarrekening	157
	Overige Gegevens	159
a.	Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming	159
b.	Daeb en niet Daeb openingsbalans.....	159
c.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	164

Bijlagen

- A Schema van verbindingen
- B Woningoverzicht

Jaarverslag 2017

0. Voorwoord

2017: een nieuwe wind

In 2017 is er een nieuwe wind gaan waaien. De economische crisis ligt nu echt achter ons. De economische groei in Nederland bereikte in 2017 een piekniveau van 3,3 procent, het hoogste niveau in de laatste tien jaar. Een groei die naar verwachting voorlopig nog wel even hoog blijft. Het aantal werklozen in Nederland nam in 2017 met 100.000 af. Voor de huurders van Woonopmaat is dat goed nieuws. Ook in de Noordelijke IJmond is er meer werk en is het makkelijker om een inkomen te verwerven. Dat goede nieuws geldt overigens niet voor al onze huurders: er is een groep die de aansluiting met de arbeidsmarkt niet meer kan maken.

Tegelijkertijd blijkt ook maar weer hoe kwetsbaar de lokale economie in ons werkgebied is. Op 20 januari 2017 werd Donald Trump gekozen tot de 45^{ste} president van de VS. We hebben allemaal onze eerste indrukken en we moeten nog wennen aan deze nieuwe wind die vanuit Amerika is gaan waaien. Een wind die voelbaar is in de regio. Het plan van de VS om grote importheffingen op te leggen op staal van Tata Steel uit IJmuiden, het vroegere Hoogovens, is verstrekkend. Het zou zo maar een onverwacht dempend effect kunnen hebben op de economische groei van de Noordelijke IJmond. Het bedrijf, dat dit jaar haar 100-jarig bestaan viert, zal de nodige ondernemingsgeest aan de dag moeten leggen om hier slim mee om te gaan. Woonopmaat volgt deze ontwikkelingen op de voet.

Slim inspelen op een nieuwe economische werkelijkheid wordt ook van Woonopmaat zelf gevraagd. Neem alleen al de bouwsector. Onderhoudsbedrijven in onze regio verkopen steeds vaker nee of hanteren fors hogere prijzen. Bouwbedrijven kampen met sterk oplopende levertijden van materialen. Vaklieden, zoals metselaars, zijn in korte tijd schaars geworden. Het maakt dat we alles uit de kast moeten halen om onze onderhouds- en verduurzamingsprogramma's te kunnen laten doorrollen. Het is ook het moment om over te stappen naar nieuwe samenwerkingsvormen met onze partners, waarbij de waan van de dag minder doorklinkt en we ons meer richten op de gezamenlijke doelen op de lange termijn.

Ondertussen stak ook in de Nederlandse politiek in 2017 een nieuwe wind op. Rutte III trad aan, met een nieuwe minister die verantwoordelijk is voor de Nederlandse Volkshuisvesting, Kajsa Ollengren. Zij laat zien dat zij zich zorgen maakt over de huisvesting van de middeninkomens en heeft al maatregelen afgekondigd om ervoor te zorgen dat er juist voor deze groep meer woonruimte beschikbaar komt. Dat juichen we erg toe, want daarmee ontstaat er doorstroming in de hele woonketen. Woonopmaat levert daar graag een bijdrage aan, want de urgentie groeit, zo blijkt ook uit dit jaarverslag.

Maar niet alleen in onze omgeving, maar zelfs ook binnen Woonopmaat is een nieuwe wind gaan waaien. Op 1 maart 2017 heb ik het stokje overgenomen van Aad Leek die met pensioen is gegaan. Het markeert de overgang naar de volgende fase van Woonopmaat. Ik heb de Woonopmaat-organisatie inmiddels leren kennen als een klantgericht en daadkrachtig team dat met bevologenheid opkomt voor haar huurders en de woningzoekenden. Mooi om te zien hoe Woonopmaat het verschil maakt als het gaat om prettig wonen in deze regio. Woonopmaat kijkt ook vooruit, ontwikkelt zich door en formuleert nieuwe doelen met haar

omgeving. Ik geniet ervan om daar een bijdrage aan te mogen leveren.

Vanuit meerdere hoeken een nieuwe wind dus. Het Woonopmaat-team heeft in die context in het afgelopen jaar stevige resultaten bereikt. Met dit jaarverslag leg ik daarover graag verantwoording aan u af. Ik dank u voor het vertrouwen in ons. In 2018 gaan we voor nog meer mooie resultaten. Ik nodig u van harte uit om actief en betrokken met ons mee te doen! Ik wens u veel leesplezier en kijk uit naar uw reactie.

Sjoerd Hooftman
Directeur-bestuurder

1. Kengetallen per 31 december

Bezit	2017	2016
Aantal verhuureenheden	9.498	9.629
Aantal huurwoningen	8.699	8.836
Gemiddelde nettohuur woningen	€ 537	€ 531
Gemiddelde huurverhoging	0,44%	0,44%
Gemiddeld percentage van maximaal redelijk	71%	70%
Totaal aantal verkochte huurwoningen met de 75% regeling	516	584
Aantal nieuwbouw huurwoningen	8	0
Aantal gesloopte huurwoningen	96	0
Aantal verkochte huurwoningen	50	45
Mutatiegraad	5,8%	6,7%
Aantal ontruiming	11	9

Dienstverlening (in cijfers van 1 tot 10)	2017	2016
Verhuur	8,9	8,5
Verkoop	9,1	8,8
Dagelijks onderhoud	9,0	9,0
Oplevering huurwoning	7,7	7,3
Oplevering koopwoning	8,7	8,3

Jaaruitkomsten (x € 1.000)	2017	2016
Operationeel resultaat na rente	24.504	22.312
Jaarresultaat na belastingen	-60.022	56.895
Jaarhuur	58.993	59.186
Onderhoudslasten exclusief toegerekende organisatiekosten	13.685	13.726
Investering in renovatie en nieuwbouw huurwoningen	19.949	9.213
Sectorheffingen	6.377	5.866
Rentelasten	9.893	10.533
Eigen Vermogen	763.850	823.872
Leningportefeuille	265.223	272.735
Balanstotaal	1.140.171	1.204.559
Bedrijfswaarde (op basis van RJ 645)	492.477	507.547
WoZ-waarde	1.381.290	1.326.070

Financiële kengetallen	2017	2016
ICR (Rentedekkingsgraad)	2,9	2,8
DSCR (Rente plus theoretisch benaderde aflossing)	2,1	1,9
Solvabiliteit	67%	68%
Loan To Value (op basis van bedrijfswaarde)	54%	54%
Rentabiliteit eigen vermogen	-7,3%	7,4%
Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	3,6%	3,8%

Organisatie	2017	2016
Aantal fte's	63,43	64,09
Personeelslasten (x 1.000)	€ 4.307	€ 4.504
Kortdurend ziekteverzuim	1,6%	2,3%

2. Bestuursverslag

Zelfbewuste woonregio

Woonopmaat is een vertrouwde speler op de woningmarkt in de Noordelijke IJmond. Daar bedienen we 8.698 huishoudens: 5.552 in Heemskerk, 3.040 in Beverwijk en 106 in Wijk aan Zee. Deze woningmarkt kent anno 2017 een gezonde spanning: er is geen leegstand en iedereen kan binnen een redelijke termijn een gewenste woning vinden. Men is in staat een wooncarrière in Beverwijk en Heemskerk te doorlopen. Ook starters hoeven hun eerste koop- of huurwoning niet elders te zoeken. Om te kunnen kiezen is er voor elke inkomensgroep of huishoudentype een gevarieerd aanbod aan woningen en woonmilieus. De buurten zijn gevarieerd van opzet en worden goed gewaardeerd (Heemskerk: 8,1; Beverwijk: 7,2). Kortom een leefbare en zelfbewuste woonregio waar de inwoners trots op zijn en die kan concurreren met omliggende regio's.

Brede doelgroep

We bedienden ook in het afgelopen jaar een brede doelgroep. Waarbij we expliciet hebben benoemd wat we voor welke doelgroep kunnen betekenen en waarop we aanspreekbaar zijn. Voor de primaire doelgroep, de huishoudens met een echt smalle beurs, betekent het dat er voldoende betaalbare en passende woonruimte beschikbaar moet zijn. De midden- en hogere inkomens bedienden we – op beperkte wijze – met een afgebakende voorraad woningen in andere huurklassen. De gedachte van de overheid dat 'de markt' deze laatstgenoemde groepen meer moet bedienen werd in 2017 slechts beperkt opgepakt.

Evenwicht

Woonopmaat heeft een bijzonder evenwicht tussen maatschappelijke prestaties en organisatiekosten bereikt. De klantwaardering blijkt ook in 2017 bovengemiddeld hoog, de bedrijfslasten zijn opnieuw bovengemiddeld laag. Het evenwicht is echter broos. Nieuw kabinetsbeleid maakt dat we minder makkelijk dan in het verleden kunnen inspelen op de vraag. Toch hebben we de opgave van Heemskerk, Beverwijk en Wijk en Zee in onze beleidscyclus steeds vertaald naar doelstellingen:

- Betaalbaar, duurzaam en vertrouwd
- Voor iedereen zoveel mogelijk keuze
- Weten wat er speelt in de wijken
- Zorg voor prettig wonen in gevarieerde wijken

Daarbij werken we vanuit onze kernkwaliteiten: klantgericht en betrouwbaar. Dat is het DNA van het Woonopmaat-team. Onze organisatiecultuur werd door onze omgeving in 2017 getypeerd als deskundig, kostenbewust, gericht op samenwerking, klantvriendelijk, toegankelijk en betrouwbaar. We zijn nuchter, soms eigenwijs, maar altijd recht door zee in het belang voor onze doelgroep.

Onze belangrijkste opgaven in 2017

We hebben in 2017 gewerkt vanuit een sluitende beleidscyclus, met een meerjarenbeleidsplan, een meerjarig ondernemingsplan en een jaarlijks activiteitenplan. Het beleidsplan is opgesteld met actieve betrokkenheid van onze belanghouders. Wat waren daarin belangrijke opgaven?

De huren blijven bij ons betaalbaar

We zagen onze opgave in 2017 – tegen de achtergrond van de economische crisis – vooral in de betaalbaarheid van het wonen in de Noordelijke IJmond. We hebben ingezet op een (sterk) gematigd huurbeleid. Circa 3.500 huurders hebben geen huurverhoging gehad. Overige huurders kregen een zeer kleine huurverhoging.

Voldoende aanbod organiseren

Naast de inzet op betaalbaarheid lag de opgave in het op peil houden van het aanbod voor de verschillende doelgroepen zodat de wachttijden voor woningzoekenden acceptabel bleven. De wachttijd bedroeg in de afgelopen periode in Heemskerk 26 maanden en in Beverwijk 23 maanden. Dat is nog steeds lang, maar beduidend korter dan waar woningzoekenden in andere regio's mee geconfronteerd worden. De wachttijd is in 2017 wel opgelopen. In urgente situaties kunnen we snel woonruimte bieden. Via het optiesysteem kunnen – ook zittende – huurders eenvoudig en heel gericht een optie nemen op een bepaald type huurwoning in een specifieke straat/buurt. Zo faciliteren we degenen die wooncarrière willen maken.

Zowel in het verleden als in de toekomst houden we onze voorraad sociale huurwoningen (dus exclusief vrije sector) op niveau. In 2014 bedroeg deze voorraad 8.466 woningen, in 2017 8.364 woningen en bij de huidige inzichten zijn we in het jaar 2021 weer op het niveau van begin 2014. De krimp en groei zijn het gevolg van de verkoop, sloop en nieuwbouw.

Zorg voor prettig wonen in gevarieerde wijken

We zagen immers ook een forse opgave in de stedelijke vernieuwing. Via de Tweede tranche Herstructurering (Heemskerk) en via afspraken over Convenantlocaties (Beverwijk) kreeg dit vorm. Het herstructureringsproject 'Wijkerbaan' in Beverwijk, waarin we tegen de crisis in hebben gebouwd, is in het najaar van 2017 officieel opgeleverd. Dankzij de gezamenlijke krachtinspanning met de gemeente Beverwijk is het project geslaagd. Dit inspireert voor het project 'Slotvrouw' (de Debora Bakelaan) in Heemskerk, waar we opnieuw een stedelijke vernieuwing toepassen met een grote impact voor de stad. In 2017 is in co-creatie een ambitieus plan ontwikkeld. We zijn er trots op dat de gemeenteraad dit plan unaniem heeft omarmd.

Onze woningen worden energiezuiniger

Woonopmaat maakt haar woningen energiezuiniger. We willen dat in 2050 alle woningen CO2-neutraal zijn. Daarop vooruitlopend hebben we als doel dat eind 2020 onze woningen voldoen aan label B (Energie Index 1,4). We staan voor een omvangrijke verduurzamingsoperatie. Ten opzichte van het branchegemiddelde lopen we wat achter en moeten we versnellen. In 2017 hebben we veel ervaring opgedaan met pilots en projecten. We investeerden 1 miljoen euro in extra isolatievoorzieningen zoals dubbelglas. Daarnaast investeerden we hetzelfde bedrag in een pilot zonnepanelen. Daar bleef het niet bij. We startten een grote verduurzamingsoperatie in de Componistenbuurt te Heemskerk waarbij we woningen uit de jaren vijftig super energiezuinig maken. In overleg met het huurdersplatform werden er energiecoaches opgeleid. De eerste resultaten van alle initiatieven zijn veelbelovend.

Klantgestuurde dienstverlening

Tot slot lag er een belangrijke opgave om onze zittende huurders goed te bedienen met een hoogwaardige dienstverlening. Daar hebben we flink op ingezet. Bijvoorbeeld door huurders ook 's avonds met Woonopmaat te kunnen laten bellen en het persoonlijk contact te stimuleren met zeer ruime openingstijden. Het is gelukt om op onderdelen de slag te maken van klantgericht naar klantgestuurd. Denk daarbij aan het concept 'wenswoning', waarbij huurders actief zelf mogen kiezen hoe hun nieuwbouwwoning vorm krijgt. Verder hebben we onze informatievoorziening verbeterd, bijvoorbeeld via de ontwikkeling van een nieuwe website.

Organisatie met ontwikkelkracht

Woonopmaat beschikt over een bevlogen team. Circa 75 medewerkers voelen zich nauw betrokken bij de mensen die we huisvesten. Het team ervaart dat dit huisvesten steeds complexer wordt. Er wordt meer en meer van ze gevraagd. Woonopmaat speelt op de veranderingen in en faciliteert haar medewerkers om zich te blijven ontwikkelen en opgewassen te blijven tegen de veranderende vraag. Woonopmaat heeft zich in 2017 aangesloten bij het Project 'Loopbaan', een gezamenlijk initiatief van de corporaties in Noord-Holland. Hierdoor wordt kennisontwikkeling door en voor professionals gestimuleerd, wordt onderlinge arbeidsmobiliteit vergroot en ontstaan er uiteenlopende mogelijkheden voor persoonlijke groei.

Woonopmaat heeft een strategische personeelsplanning opgesteld. Hieruit blijkt dat voor de actuele werkvoorraad in 2017 de beschikbare personeelscapaciteit volstaat. Op een enkele plek is er sprake van overbezetting of onderbezetting. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt. Synchronaan aan de uitwerking van de nieuwe koers zal er een HR-visie en een bijhorende strategische personeelsplanning worden geformuleerd. De organisatie beschikt over voldoende drive en ontwikkelkracht om door te groeien naar een netwerkorganisatie.

Visitatie

Eind 2014 is door een Visitatiecommissie uitvoerig gekeken naar de bedrijfsmatige en maatschappelijke prestaties. Als aanbeveling gaf de Visitatiecommissie het opstellen van een Ondernemingsplan, zodat er een adequate tactische vertaling van het strategisch beleid beschikbaar is. Het Ondernemingsplan 2016-2019 is in 2016 opgesteld en vastgesteld. Bij het opstellen van het Activiteitenplan 2017 en het maken van prestatieafspraken is nadrukkelijk verbinding gezocht en gevonden met dit Ondernemingsplan. Een andere aanbeveling was om de relaties met de gemeente Beverwijk en collega corporatie Pré Wonen te verbeteren. Hier is ook in 2017 aandacht aan besteed met als resultaat aanmerkelijk verbeterde verhoudingen en een positieve samenstelling bij het maken van de prestatieafspraken en samenwerking op belangrijke thema's. We verwachten deze positieve ontwikkeling ook terug te zien in de nieuwe visitatie in het voorjaar van 2018.

Samenwerking met belanghouders

Woonopmaat hecht aan de samenwerking met haar belanghouders. In de afgelopen jaren hebben – onder druk van de overheid – verschillende sociale partners zich meer op het eigen domein teruggetrokken. De complexere vraagstukken van onze huurders dreigen hierdoor te blijven liggen. Woonopmaat is in 2017 gestart met het intensiveren van de samenwerkingsrelaties. Hiermee zijn positieve resultaten geboekt. Deze lijn zetten we door.

Met de gemeenten en het huurdersplatform is de samenwerking open, plezierig en constructief. Met de welzijnsorganisaties is er een groeiende afstemming en worden verdere mogelijkheden verkend. De zorgpartners weten ons te vinden. We hebben in 2017 onze inzet aangeboden voor het huisvesten van gehandicapte jongeren. Voor het vraagstuk van ouderenhuisvesting (in combinatie met een zorgvraag) spelen veranderende financieringsstromen bij onze grootste zorgpartner een rol. Samen we verkennen de problematiek in relatie tot de lopende huurovereenkomsten.

Jaarresultaat Woonopmaat

Het jaarresultaat van Woonopmaat wordt vooral beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Deze sterke beïnvloeding zorgt ervoor, dat de aandacht van de werkelijke prestatie van onze organisatie niet genoeg aandacht krijgt. Hieronder is een verkorte opstelling van het resultaat opgenomen met aandacht voor het operationele resultaat over 2017.

Samenvatting resultaat Woonopmaat

	2017	2016
Netto resultaat vastgoedexploitatie	32.290	32.418
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.368	2.715
Overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid	-2.217	-2.340
Financieringsresultaat	-9.937	-10.481
Operationeel resultaat na rente	24.504	22.312
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-65.439	40.732
Belastingen	-18.731	-6.221
Aandeel derden	-356	72
Netto resultaat	-60.022	56.895

Het operationeel resultaat na rente verschilt in 2017 niet veel ten opzichte van 2016. De grootste verschillen zitten in het meer verkopen van woningen en grond in 2017 en in de lagere rentelast (financieringsresultaat).

Financiële continuïteit

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

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. 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.

We maken ons zorgen om de steeds stijgende verhuurdersheffing. Binnen ons systeem van 'checks and balances' monitoren we per kwartaal of onze reguliere exploitatie voldoende buffer geeft om aan deze verplichting 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. Binnen Woonopmaat zijn veel kaders, uitgangspunten en normen uitgewerkt in reglementen. Deze zijn voor iedereen toegankelijk via de website. De Raad van Commissarissen houdt toezicht aan de hand van een toezichtskader.

Compliance

Onder compliance verstaan wij het vertalen van de wet- en regelgeving en interne afspraken naar de dagelijkse werkzaamheden en de inbedding hiervan in procedures.

Door aandacht te hebben voor compliance willen we allereerst bereiken dat we wetten en afspraken goed en juist naleven. Tegelijkertijd willen we ook de integriteit en reputatie van de organisatie waarborgen.

Woonopmaat heeft de verantwoordelijkheid rondom compliance per afdeling ingericht. Op grond hiervan is iedere afdelingsmanager verantwoordelijk voor het beheersen van risico's in relatie tot compliance binnen zijn of haar afdeling door:

- op de hoogte te blijven van veranderingen in relevante wet- en regelgeving;
- de regelgeving te vertalen in interne regels en beleidslijnen;
- de regels en beleidslijnen te verankeren in de bedrijfs- en afdelingsprocessen.

Hierdoor hanteert Woonopmaat impliciet het 'three lines of defence'-model. De eerste linie wordt gevormd door de afdelingen, die zelf verantwoordelijk zijn voor het tijdig signaleren, monitoren, tegen elkaar afwegen en beheersen van compliancerisico's. De directiestaf maakt deel uit van de tweede linie, die de afdelingen adviseert. De laatste linie is de afdeling Control, die de werking van de eerste en tweede linie toetst.

Risicomanagement

We hebben enkele jaren geleden een kader neergezet voor het risicomanagement bij Woonopmaat. Bestuurlijk is dit vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. In 2017 hebben we samen met Naris, een adviesbureau op het gebied van risicomanagement, kritisch gekeken naar ons risicomanagement. We hebben in 2017 de eerste stap gezet, het richten van het risicomanagement bij Woonopmaat. Uiteindelijk moet het leiden tot een nieuw risicoraamwerk. Doelstelling is, dat we naast het nog dichter aansluiten bij wet- en regelgeving ook de organisatie meer risicobewust te laten handelen. Het nieuwe risicoraamwerk moet in 2018 gereed zijn.

In 2017 heeft het bestuur samen met managementteam een aantal sessies gehouden omtrent het identificeren van een vijftiental risico's. We hebben deze risico's geclassificeerd naar de onderdelen extern risico en strategisch risico c.q. een combinatie van deze. De interne risico's zijn niet ter sprake gekomen, maar zijn natuurlijk wel onderdeel van het nieuwe risico raamwerk.

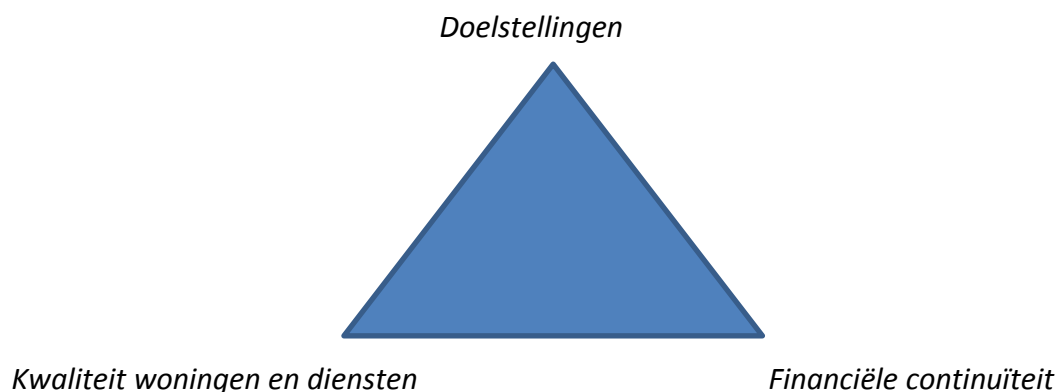
Jaarlijks beoordelen we of onze procesbeschrijvingen nog op orde zijn. Als gevolg van een audit op de verkopen zijn de procesbeschrijvingen rondom de verkopen aangepast.

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

Interne risicofactoren

Interne risico's vloeien voort uit de maatschappelijke taak van Woonopmaat en uit de bedrijfsvoering bij het uitoefenen van de taak. De interne risico's gaan vooral over de beleidsdriehoek (zie onderstaand figuur). Binnen deze beleidsdriehoek worden alle beslissingen en keuzes getoetst.

We onderscheiden daarbij een drietal hoofdzaken:



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

Het beheersen van deze risico's bij Woonopmaat hangt daarom samen met enerzijds een goede onderbouwing van de voornemens zoals die zijn gemaakt in het ondernemingsplan en anderzijds met de monitoring van de uitvoering van deze voornemens. De monitoring gebeurt zowel intern als extern. Intern maandelijks in de Woonopmaat-meter, per kwartaal in de management- en toezichtrapportages en jaarlijks in het jaarverslag. Extern vooral door de monitoring van de prestatieafspraken zoals die met alle betrokken partijen is afgesproken. In het algemeen is Woonopmaat altijd zeer dicht bij haar kerntaken gebleven en heeft op het gebied van bijvoorbeeld projectontwikkeling zich risicomijdend gedragen.

Externe risicofactoren

Externe risicofactoren vloeien vooral voort uit wet- en regelgeving op gebied van bijvoorbeeld milieuwetgeving of belastingen en heffingen. Een besluit om de verhuurdersheffing te handhaven of zelfs te verhogen kunnen wij niet beïnvloeden, maar we kunnen wel de gevolgen hiervan beheersbaar maken in onze bedrijfsvoering.

Woonopmaat kan deze risico's in haar bedrijfsvoering en prognoses pas opnemen als wet- en regelgeving hierover aan de orde is. Het volgen van ontwikkelingen op de verschillende terreinen is dan ook verankerd in de bedrijfsvoering van Woonopmaat.

Risico's van 2017

Risico	Verbetermaatregel	Resultaat
Oplopende wachttijden voor een huurwoning als gevolg van onvoldoende mogelijkheden om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden. Hierdoor stikt de doorstroming in de hele verhuisketen.	Netwerken c.q. intensivering van de relatie met wethouders. Gezamenlijke inventarisatie van de bouw- en transformatiemogelijkheden. Ook tijdelijke wisselwoningen realiseren.	Wachttijden lopen niet verder op. Betere afspraken in nieuwe prestatie-afspraken en concrete bouwmogelijkheden.
De aantrekkende economie trekt gekwalificeerd personeel bij Woonopmaat weg. Dit leidt tot discontinuïteit in de bedrijfsvoering.	Snel acteren op werven personeel. Samenwerking met partnerorganisaties zo inrichten dat zij snel kunnen bijspringen.	Kwalitatief goede medewerkers in dienst of beschikbaar. Primaire processen lopen goed door.
De opgave van Woonopmaat verandert als gevolg van demografische, economische en technologische ontwikkelingen.	Inzetten op bewustwording van de veranderende opgave. Onderzoek uitvoeren, gesprekken voeren met klanten en belanghouders en keuzes maken. Eerste stappen zijn gedaan in de houtskoolschets van 'Woonopmaat 2.0'.	Woonopmaat is op tijd voorgesorteerd, maakt heldere keuzes en is opgewassen tegen de nieuwe opgave.
Beschikbaarheid van mensen en middelen bij het realiseren van nieuwbouw- en renovatieprojecten.	Meer inzet op langdurige relaties met leveranciers (ketensamenwerking).	Ambitie van nieuwbouw en renovatie waar kunnen maken.
Externe partijen stapelen de duurzaamheidsambities waar Woonopmaat aan moet voldoen.	Versnellen van activiteiten rondom duurzaamheid en deze vastleggen in de beleidscyclus.	Woonopmaat heeft haar bezit eind 2020 gemiddeld op niveau label B (Energie Index 1,4 gebracht); is op tijd 'gasloos' en is eind 2050 CO2 neutraal.

De behoefte van klanten aan 24/7 dienstverlening, comfort en gemak is haast grenzeloos. Bij gelijkblijvende dienstverlening gaan we lagere klantwaardering scoren.	Het actief in gesprek gaan met de klant om verwachtingen, behoeften en zorgen op te halen. Deze vertalen naar nieuwe producten en diensten.	Excellente dienstverlening, waar de klant regelmatig zelf aan het stuur zit, is onderdeel van het primaire verhuurproces.
De portefeuillestrategie brengt de transitieopgave tussen huidige portefeuille, wensportefeuille en haalbare portefeuille nog niet voldoende scherp in beeld.	De transitieopgave uitwerken en onderbouwen aan de hand van marktonderzoek.	Aangescherpte portefeuillestrategie is beschikbaar vanaf medio 2018.
Onvoldoende op orde hebben van informatiebeveiliging.	Toetsen van informatiebeveiliging aan NeN-norm 27002.	Rapport omtrent beveiliging met plan van aanpak voor verbetermaatregelen.

Marktwaaarde versus bedrijfswaarde

De Woningwet verplicht corporaties om vanaf het verslagjaar 2016 de jaarrekening op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat op te stellen. Bij het bepalen van de marktwaaarde is er een keuze tussen de basisvariant en de full variant. Woonopmaat heeft voor het verslagjaar 2017 wederom gekozen voor de basisvariant. Bij de basisvariant wordt gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarderen. In dit handboek staat voorgeschreven met welke specifieke parameters voor het waarderen van het bezit moet worden gerekend.

Zoals u hierboven heeft kunnen lezen is de jaarrekening 2017 samengesteld op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat. Om inzicht te verlenen in de verschillende waarderingen is hieronder een overzicht met de vermogensspecificatie van Woonopmaat per 31 december 2017 opgenomen.

Vermogensspecificatie Woonopmaat per 31 december 2017

vermogens- presentatie	ongerealiseerd eigen vermogen	leegwaarde		€ 1.536 miljoen
		marktwaaarde in verhuurde staat	Contractuele bestemming	€ 1.037 miljoen
		marktwaaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming	Volkshuisvestelijke bestemming	€ 605 miljoen
		bedrijfswaarde	Bedrijfsmatige bestemming	€ 492 miljoen
		historische kostprijs		€ 381 miljoen
	gerealiseerd eigen vermogen	WSW norm (LTV)	Investeringscapaciteit	€ 369 miljoen
		vreemd vermogen	Vermogensbuffer	€ 275 miljoen
		leningportefeuille		€ 265 miljoen
			Vreemd vermogen	

Het gerealiseerde deel van het eigen vermogen betreft het verschil tussen het vreemd vermogen (€ 275 miljoen) en de historische kostprijs van de vastgoedportefeuille in exploitatie (€ 381 miljoen).

Het ongerealiseerde deel van het eigen vermogen betreft het verschil tussen de historische kostprijs (€ 381 miljoen) en de marktwaaarde in verhuurde staat (€ 1.037 miljoen) van de vastgoedportefeuille. Het realiseren van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonopmaat.

De beperking van het halen van de marktwaaarde in verhuurde staat ligt vooral bij de sociale huurwoningen, Daeb-bezit, in exploitatie. Dit betreft 96% van het bezit van Woonopmaat. Door wet- en regelgeving kunnen deze woningen bijvoorbeeld niet vrijelijk, zonder voorwaarden, complexgewijs worden verkocht. Daarnaast is het momenteel maatschappelijk gezien niet gewenst om sociale huurwoningen te onttrekken vanuit de voorraad. Derhalve kan er ook bij mutatie niet zomaar worden gekozen voor het optrekken van de huren naar het niveau van markthuur.

Als we een inschatting maken welk deel van het ongerealiseerde deel op lange termijn realiseerbaar is, dan hebben we het over zo'n 17% van het ongerealiseerd deel oftewel € 111 miljoen. De overige 83%, € 545 miljoen, is bij het huidige beleid van Woonopmaat derhalve niet realiseerbaar. Bij het bepalen van het te realiseren deel zijn we aangesloten bij de berekende bedrijfswaarde.

Om inzicht te geven in de verschillen, realiseerbaar versus niet-realiseerbaar, hebben we door middel van een aantal stappen het vergelijk gemaakt tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde.

In onderstaand overzicht hebben we het verloop van de marktwaarde in verhuurde staat naar de bedrijfswaarde per 31 december 2017 aangegeven.

Vergelijking marktwaarde versus bedrijfswaarde

			<u>in € 1 miljoen</u>
Marktwaarde in verhuurde staat (hoogste waarde)			1037
Beschikbaarheid	Alleen doorexpluiten	-125	
Marktwaarde in verhuurde staat (doorexpluiten)			912
Betaalbaarheid	Alleen streefhuren	-307	
Marktwaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming			605
<u>Bedrijfsmatige bestemming:</u>			
Parameters	5% discontovoet, mutatiegraad en inflatie	Bedrijfswaarde	167
Kwaliteit	Onderhoud, levensduur en restwaarde		-278
Service	Beheernorm en overige lasten	Bedrijfswaarde	-23
Bedrijfswaarde o.b.v. doorexpluiten			471
Verkopen in bedrijfswaarde		21	
Bedrijfswaarde in jaarrekening			492

Beschikbaarheid

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op de hoogste scenario van doorverhuren of uitponden. Veelal is het hoogste scenario uitponden. De marktwaarde van ons woningbezit zoals vermeld in de jaarrekening is € 1.037 miljoen. Om de vergelijkbaarheid met de bedrijfswaarde beter te maken, hebben we de marktwaarde teruggebracht naar de doorverhuurvariant. De marktwaarde daalt dan met € 125 miljoen en bedraagt dan € 912 miljoen. De bedrijfswaarde is € 492 miljoen. Bij de bedrijfswaarde wordt er voor een periode van vijf jaar uitgegaan van verkopen van woningen conform het beleid van Woonopmaat. Om het vergelijk met de marktwaarde in verhuurde staat weer te kunnen maken hebben we de mogelijkheid van verkoop uit de bedrijfswaarde gehaald. Het niet verkopen van woningen betekent een lagere bedrijfswaarde van € 21 miljoen, waardoor de bedrijfswaarde met alleen verhuren gelijk is aan € 471 miljoen.

Als gevolg hebben we twee waarderingen met een doorverhuurvariant met een verschil van € 441 miljoen.

Betaalbaarheid

Bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt gewerkt naar markthuren, dat wil zeggen dat bij elke nieuwe verhuring gestreefd wordt naar een zo'n hoog mogelijke huurprijs. Deze markthuur is voor Woonopmaat niet realiseerbaar binnen de afspraken die Woonopmaat maakt met onze belanghouders, zoals de gemeenten en het huurdersplatform. Daarbij moet

de vraag gesteld worden of de berekende markthuren überhaupt realiseerbaar zijn. Zoals al eerder gemeld, het streven naar markthuren past niet binnen de doelstelling van een sociale verhuurder. Woonopmaat werkt bij nieuwe verhuringen met streefhuren. Als we de markthuur in verhuurde staat terugbrengen van markthuren naar streefhuren dan daalt de waardering met € 307 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat, de volkshuisvestelijke bestemming, is dan nog € 605 miljoen.

Bedrijfsmatige bestemming (parameters)

In de bedrijfswaarde wordt een disconteringsvoet van 5 procent getoond, welke geldt voor het gehele bezit. Een belegger vindt deze disconteringsvoet te laag. Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt per complex op basis van soort object, bouwjaarklasse en de regio waar het bezit zich bevindt, een disconteringsvoet bepaald. Voor de marktwaarde in verhuurde staat geldt een gemiddelde disconteringsvoet van 6,74%. Om tot een vergelijk te komen is de discontering aangepast naar vijf procent. Daarnaast is de reeks van de mutatiegraad en inflatie voor de bedrijfswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat gelijk getrokken op het niveau van de bedrijfswaarde.

Zoals u kunt zien in bovenstaand vergelijk van de marktwaarde met de bedrijfswaarde is de bedrijfswaarde vooral door de toepassing van de lagere discontovoet € 167 miljoen positiever.

Bedrijfsmatige bestemming (kwaliteit)

Een ander groot verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde is de exploitatieperiode van de woningen. Bij de bedrijfswaarde bestaat er een exploitatieperiode van minimaal 15 jaar en maximaal 50 jaar. Bij de marktwaarde in verhuurde staat is er min of meer sprake van een oneindige exploitatieduur. Deze oneindige exploitatieduur komt tot uiting in een eindwaarde die wordt berekend na het 15^e jaar van exploitatie. Ook voor dit onderdeel hebben we een vergelijk gemaakt van de twee waarderingsmethodieken, waarbij we bij de bedrijfswaarde (inclusief restwaarde) gedaan hebben alsof er na het 15^e jaar een eindwaarde wordt berekend. Het verschil tussen de twee waarderingsmethodieken is € 222 miljoen in het voordeel van de marktwaarde in verhuurde staat.

In bovenstaand overzicht is onder het kopje kwaliteit de resterende levensduur samengetrokken met de onderhoudsuitgaven. In de bedrijfswaarde is onze meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen, terwijl in de marktwaarde wordt gewerkt met normen vanuit het handboek. Het verschil in waarderingsmethodieken is € 56 miljoen in het voordeel van de marktwaarde. Anders vertaald, de onderhoudsstrategie van Woonopmaat met de stelregel, schoon, heel, duurzaam en veilig is bijna 60% duurder dan in het handboek wordt verondersteld.

Bedrijfsmatige bestemming (service)

Dit is het loslaten van normen voor beheer, belastingen, verhuurdersheffing en verzekeringen. Er wordt aangesloten op de werkelijke uitgaven, zoals opgenomen in de bedrijfswaarde. Het verschil tussen de bedrijfswaarde en marktwaarde bedraagt € 23 miljoen.

Analyse verloop marktwaarde en bedrijfswaarde

Naast inzicht in het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde is het eveneens van belang om te zien hoe het verloop van de beide waarden apart is.

Zo is de marktwaarde per 1 januari 2017 € 50 miljoen hoger dan de marktwaarde per 1 januari 2018. Het verschil wordt vooral verklaard vanuit een drietal substantiële verschillen, te weten:

- Bij het uitpondscenario moet in afwijking tot het vorige handboek nu rekening worden gehouden met een hoger discontovoet ten opzichte van het doorexploiteerscenario. Het verschil bedraagt 0,69%.
- Bij het uitpondscenario geldt een verkoopverbod, exploitatiebeperking, van zeven jaar in marktwaardecomplexen met woningen met minder dan 145 punten, indien deze woningen blijvend gereguleerd zijn.
- Aanpassing van rekenregels en parameters in handboek 2017 versus het handboek 2016.

Het afkopen van de erfpacht voor bijna 1.900 verhuureenheden heeft ervoor gezorgd, dat de afwaardering eigenlijk groter is als hierboven is aangeven, 'meevalt'.

Ook de bedrijfswaarde is het afgelopen jaar in waarde gedaald, te weten met € 15 miljoen. Per 1 januari 2017 was de bedrijfswaarde nog € 507 miljoen en per 1 januari 2018 is deze waarde € 492 miljoen. De afwaardering heeft een aantal oorzaken en zijn in hoofdlijnen de volgende:

- In de bedrijfswaarde per 1 januari 2018 is rekening gehouden met vijf jaar aan lage huurverhogingen, terwijl bij de waardebepaling per 1 januari 2017 er rekening was gehouden met alleen een lage huurverhoging in het volgend jaar.
- De restwaarde van de grond is in 2017 door de afkoop van de erfpacht verhoogd.
- De verhuurdersheffing voor 2018 en verder is gebaseerd op de van de gemeenten verkregen voorstellen voor de WoZ waarden met het waarde peil 1 januari 2017 en de tarieven zoals bekend gemaakt zijn door de overheid. Voor de komende jaren sluiten we aan bij de stijging van de WoZ waarden, zoals opgenomen in het handboek marktwaarde 2017.
- Bij de verschillende onderdelen van het onderhoud hebben een aantal keuzes met betrekking tot de bedrijfswaarde plaatsgevonden, zoals het weghalen van planmatig onderhoud bij complexen waar op korte termijn worden gerenoveerd, het opnemen van kasstromen in het onderhoud bij VVE's in plaats van de daadwerkelijke meerjaren onderhoudsplanning en het opnemen van extra duurzaamheidswerkzaamheden.
- In 2017 hebben mutaties van eenheden plaatsgevonden. Daarnaast was in de bedrijfswaarde 2016 rekening gehouden met het in één keer verkopen van de Zeta toren.

3. Missie, opgave en strategie

Algemeen

Iedereen heeft een dak boven zijn hoofd nodig. Het liefst betaalbaar, van goede kwaliteit, in een prettige wijk met goede voorzieningen. Wij vinden dat iedereen hier zijn eigen invulling aan mag geven. Een jong gezin kan andere woonwensen hebben dan een ouder echtpaar of een alleenstaande. Wij vertegenwoordigen de woonkeuze van iedereen. Onze prioriteit is daarbij vooral gericht op het huisvesten van *huishoudens die om financiële, maatschappelijke of gezondheidsredenen minder makkelijk in de eigen woningbehoefte kunnen voorzien*. Wel hebben we gemerkt dat keuzevrijheid soms ook een schaduwkant heeft. Bijvoorbeeld als het gaat om de toewijzing van betaalbare eengezinswoningen. Uit marktonderzoek is gebleken dat dit segment van de woningmarkt schaars is. In 2017 staan vooral gezinnen 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 aan 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, duurzaam 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 voorsnog geen kwantitatief woningtekort in de noordelijke IJmond en daarom zijn nieuwe uitbreidingsgebieden, zoals de Broekpolder, niet meer nodig. De komende jaren ligt de nadruk meer op het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Kwaliteit van woning en woonomgeving, duurzaamheid en keuzevrijheid voor huurders zijn daarbij belangrijk;
- In prestatieafspraken met gemeenten vast te leggen hoe samen de opgaven op het gebied van wonen, leefbaarheid, duurzaamheid, zorg en welzijn worden gerealiseerd;
- Ook mensen met lagere en middeninkomens keuzevrijheid te bieden;
- Te weten wat er speelt in de wijken. Woonopmaat is er in de eerste plaats voor haar klanten, bestaande en toekomstige. Daarom zoekt ze de huurders op met wijkbijeenkomsten, bewonerscommissies en klantenpanels;
- Prettig samenleven in de wijken te bevorderen met een gevarieerd woningaanbod, een goede en veilige woonomgeving en voldoende voorzieningen;
- Bewust te kiezen voor lokale verankering in één woningmarktgebied: de noordelijke IJmond. De omvang van de organisatie biedt een goede basis voor een efficiënte en klantgerichte bedrijfsvoering;
- In het belang van haar huurders het beste uit haar medewerkers te halen;

- In het belang van haar huurders goed te presteren tegen lage kosten, als het gaat om de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening;
- Met een voorzichtig financieel beleid zorg te dragen voor financiële continuïteit. Bij alle beslissingen worden de kosten zorgvuldig afgewogen tegen de meerwaarde voor onze huidige en toekomstige klanten.

4. Realisatie doelen

Algemeen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beleid, de bedrijfsvoering en de maatschappelijke prestaties van Woonopmaat. Het beleid is vastgelegd in het Strategisch Beleidsplan dat in 2014 is geactualiseerd. In het nieuwe ondernemingsplan hebben we onze prestaties voor de komende 3 jaar, per jaar beschreven. De uitvoering van het beleid wordt jaarlijks vastgesteld in het activiteitenplan en getoetst aan onze voornemens in het ondernemingsplan. Wij vertalen deze activiteiten in een bewakingsoverzicht, dat maandelijks door ons managementteam wordt besproken. Voor de uitgebreide beschrijving van de activiteiten verwijzen wij u naar het activiteitenplan 2017 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 2017. Woonopmaat heeft zich ingespannen haar woningbezit betaalbaar en bereikbaar te houden.

Wat voor woningen heeft Woonopmaat?

Woonopmaat heeft per 31 december 2017 in Beverwijk en Heemskerk 8.696 woningen (exclusief drie gemeenschappelijke ruimten).

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

Woningtype	Beverwijk	Heemskerk	Totaal
Appartement met lift	730	1.264	1.994
Appartement senioren met lift	260	469	729
Appartement zonder lift	949	733	1.682
Begeleid wonen	8	18	26
Beneden en boven woningen	96	46	142
Eengezinswoning	953	2.562	3.515
Maisonnettes	85	149	234
Zorgwoningen	100	274	374
Totaal	3.181	5.515	8.696

Mutaties

Op 1 januari 2017 had Woonopmaat 8.836 woningen in haar bezit. Door sloop en verkoop is het aantal woningen per 31 december 2017 afgenomen tot 8.699.

Mutaties	2017
1 januari 2017	8.836
Nieuwbouw	8
Splitsen van een woning	1
Woningen uit exploitatie door sloop	-96
Woningen uit exploitatie gehaald door verkoop	-45
31 december 2017	8.699

Huurprijzen

De woningen worden in drie categorieën verdeeld: goedkoop, betaalbaar en duur. Een woning is goedkoop als de huurprijs beneden de € 414,02 is. Een woning is duur als de prijs boven de € 635,05 is. Woningen met huurprijzen tussen de € 414,02 en de € 635,05 worden als betaalbaar gezien. Per eind 2017 ziet de verdeling er als volgt uit (exclusief zorgwoningen):

Huurprijscategorie	Woningen
Goedkoop	982
Betaalbaar	6.036
Duur	1.422
Totaal	8.440

De gemiddelde huur van de woningen is eind 2017 gelijk aan € 537 per maand. Het gemiddelde aantal woningwaarderingpunten per woning is 153. Dit resulteert in een maximale huur van € 754. De gemiddelde woning van Woonopmaat zit op 71% van de maximale huur.

Huurverhoging 2017

In overleg met het Huurdersplatform besloten wij om de huurverhoging per 1 juli 2017, net als in voorgaande jaren, sterk te matigen.

Voor het bepalen van een eventuele huurverhoging hebben we dit jaar gekeken naar de verhouding van de huurprijs en de huurprijs die wij bij een nieuwe verhuring in rekening brengen, de zogenaamde streefhuur.

Huurverhoging bij Woonopmaat 2017	
Huishoudinkomen	Huurverhoging
Voor huishoudens die een huurprijs betalen hoger dan de streefhuur	Géén huurverhoging
Voor huishoudens die een huurprijs betalen láger dan de streefhuur	Huurverhoging van € 5,-

Daarnaast werd besloten om de streefhuren niet per 1 juli 2017 te verhogen maar per 1 januari 2018 en dan ook weer in euro's in plaats van een percentage. Dat stelde ons in staat om bij de verhoging passend aan te sluiten op de ontwikkeling van de aftoppingsgrenzen.

U bent op zoek naar andere woonruimte?

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

Aantal optiehouders en opties per 31 december 2017

Woonruimte	Aantal optiehouders	Aantal opties	Gem. aantal opties per optiehouder
Huurwoning	4.521	10.380	2,3

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.

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 24 woningen verhuurd in 2017. Dit is ruim 5% van het aantal verhuringen in 2017. Daarbij geldt dat een aantal als Direct te Huur geormerkte woningen via bemiddeling is toegewezen.

Woningaanbod via Direct te Huur			Gemiddeld aantal reacties	
Totaal	Regulier	Senioren	Regulier	Senioren
24	24	0	225	0

De verhuizingen in beeld

In 2017 hebben wij 438 huurcontracten afgesloten (2016: 535). De mutatiegraad bedroeg 5,8% (2016: 6,7%). 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 nagenoeg alle woningtypen aanmerkelijk gestegen ten opzichte van de afgelopen jaren, dit als gevolg van de dalende mutatiegraad in combinatie met het herhuisvesten van bewoners uit herstructureringsprojecten.

Wachttijd in maanden

Woningtype	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Appartement met lift	21	20	25	25	21	29
Appartement zonder lift	19	18	18	20	19	26
Benedenwoning	18	21	85	24	29	25
Bovenwoning	21	22	3	8	13	18
Eengezinswoning	23	22	23	25	21	21
Maisonnette	19	8	13	11	9	19
Gemiddeld	21	20	22	22	20	25

Toewijzingsbeleid en passendheidstoets

Per 1 juli 2015 is de toewijzingsregeling (90%-norm) tijdelijk verruimd. Ten minste 80% dient te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165. Maximaal 10% kan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349. Maximaal 10% van alle toewijzingen mag plaatsvinden aan huishoudens met een hoger inkomen.

In 2017 is:

- 91,3% van de woningen met een huurprijs onder de € 710,68 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.165.
- Bij 4,2% van de nieuwe verhuringen lag het inkomen tussen € 36.165 en € 40.349.
- 4,5% van de toewijzingen vond plaats aan huishoudens met een hoger inkomen.

Daarmee is voldaan aan de vigerende regelgeving.

Per 1 januari 2016 is de zogenaamde passendheidstoets van kracht. Dit houdt in dat aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huur onder de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens: € 592,55 voor een- en tweepersoonshuishoudens, € 635,05 voor huishoudens bestaande uit drie of meer personen.

In 2017 hebben acht verhuringen plaatsgevonden die qua inkomen niet aansluiten met de passendheidstoets. Daarmee blijven we ruim binnen de marge van 5%.

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

Via enquêtes doen wij onderzoek naar de klanttevredenheid van onze huurders bij het huren van een andere woning. Met een gemiddeld rapportcijfer van een 8,7 wordt dit onderdeel van de dienstverlening onverkort als goed beoordeeld. De oplevering van de huurwoning scoort een 7,7 in 2017.

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 in 2017 een VVV-cadeaubon. 6.387 Huurders kwamen hier voor in aanmerking.

b. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Passendheid en bijzondere doelgroepen

Er zijn bij Woonopmaat passendheidscriteria voor de volgende twee woningtypen: aanleunwoningen en woningen voor senioren (65+). In 2017 hebben de volgende toewijzingen plaatsgevonden:

Woningtype	Gemiddelde leeftijd	Aantal verhuringen
Aanleunwoning	79	36
65+ woning	66	22

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

Gemeente	Gehuisveste statushouders 2015	Gehuisveste statushouders 2016	Gehuisveste statushouders 2017
Beverwijk	31 personen (21 woningen)	28 personen (15 woningen)	19 personen (8 woningen)
Heemskerk	64 personen (40 woningen)	34 personen (18 woningen)	32 personen (17 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 2017 verhuurden wij woningen aan zestien huishoudens met een urgentiestatus en medische indicatie en aan veertien huishoudens met een herstructureringsurgentie.

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. Het gemeentelijke noodteam screent kandidaten voor een kanswoning en bepaalt de noodzaak van vrijwillige of verplichte ondersteuning (bemoeizorg). Het noodteam toetst de voortgang van de ondersteuning, de mogelijkheid tot beëindiging ervan en de mogelijke overgang naar een gewoon huurcontract. In het convenant hebben de corporaties afgesproken in totaal veertig kanswoningen op

jaarbasis beschikbaar te stellen. Woonopmaat stelt hiervan veertien woningen beschikbaar. Er waren in 2017 drie soorten kanswoningen mogelijk.

Voor Woonopmaat geldt het streven om in totaal veertien kanswoningen per jaar toe te wijzen. Voor Beverwijk geldt een aantal van vier per jaar en voor Heemskerk tien per jaar. Omdat gemeente Heemskerk in 2017 minder kanswoningaanvragen heeft ontvangen is dit aantal niet behaald. Woonopmaat heeft in 2017 in totaal tien keer met een kanswoning B ingestemd. In Heemskerk zijn vijf kanswoningen toegewezen. In Beverwijk zijn ook vijf kanswoningen toegewezen.

Kanswoning	Omschrijving	2017
A	Woning met een reguliere huurovereenkomst, zonder begeleiding	0
B	Woning met een reguliere huurovereenkomst, met zorg- of woonbegeleiding	10
C	Woning gehuurd door de zorginstelling, die een begeleidingsovereenkomst voor een periode van maximaal twee jaar aangaat met de cliënt	0

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 werkzaamheden die bijdragen aan wijkbeheer en leefbaarheid. Wij bespreken onze ideeën en dienstverlening met huurders en kopers in bewonerscommissies, VvE's en binnen ons eigen huurdersplatform. Verder is er de inzet van een team van burenbemiddelaars voor de begeleiding van huurders met problematisch woongedrag (categorie zorgbehoevend en woongenot verstorend) om de sociale leefbaarheid te versterken. In 2017 heeft Woonopmaat € 0,7 miljoen geïnvesteerd in participatie en leefbaarheid in Heemskerk en Beverwijk.

Kijken door de ogen van de huurders de Wijkinformatiebijeenkomsten

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

De volgende onderwerpen zijn tijdens de WIB's in het voorjaar van 2017 behandeld:

- Nieuwbouwprojecten;
- Kijk op de wijk met planmatig onderhoud;
- Groot onderhoud;
- Werkzaamheden door HVC uitgevoerd;
- Ontwikkelingen in de sector, waaronder het huurbeleid in het bijzonder.

De wijkbudgetten: goede initiatieven worden beloond

In de voorjaarsbijeenkomst van 2017 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 2017 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 2017 zijn onder andere de volgende ideeën gehonoreerd:

- Barbecues, paas-, kerst- en nieuwjaarsbijeenkomsten;
- Straatfeest, jubileumfeest en burendagen;
- Aanschaf van een rolstoel;
- Kerstbomen, -verlichting en -versiering;
- Aankleding centrale hallen, gemeenschappelijke ontmoetingsruimten;
- Aankleding, beplanting en gereedschappen voor algemene tuinen;

- Meubilair en vervanging van vloerbedekking;
- Het organiseren van diverse activiteiten.

Onze ogen en oren in de wijk: bewonerscommissies en contactpersonen

Op 31 december 2017 waren 119 personen actief in een bewonerscommissie of als contactpersoon. Zij vertegenwoordigden 49 van de 164 complexen. In 2017 kwam het contact met de bewonerscommissies en contactpersonen tot stand via:

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

U betaalt geen huur: achterstanden en ontruiming

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

Huurachterstand gemiddeld per maand in % van de jaarhuur	2013	2014	2015	2016	2017
Woonopmaat	0,37	0,31	0,42	0,37	0,49

In 2017 hebben elf ontruiming plaatsgevonden, vijf op basis van een huurschuld, vier met een combinatie van huurschuld en overlast en twee wegens een hennepplantage.

Ontruiming	2013	2014	2015	2016	2017
Woonopmaat	16	11	22	9	11

Grenzen aan groene vingers

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

In 2017 zijn er zeven meldingen van vermoedelijke hennepkwekerijen in woningen van Woonopmaat door de politie onderzocht. Hiervan waren vijf meldingen onterecht en kon er geen hennepkwekerij geconstateerd worden. Bij de overige twee meldingen werd wel een hennepkwekerij aangetroffen en ontmanteld. Beide huurders stemden niet in met de sommatie om de huur op te zeggen. In beide zaken is ingezet op huurbeëindiging via een juridische procedure. Deze procedures zijn door ons gewonnen en hebben geleid tot beëindiging van de huurovereenkomst.

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:

- Woningen die leeg staan terwijl bij ons geen huuropzegging bekend is;
- Er zijn onderhuurders in de woning aanwezig.

Overige zaken worden op basis van meldingsdatum in onderzoek genomen en waar mogelijk geclusterd per complex of buurt. In een aantal gevallen kunnen we woonfraude (nog) niet aantonen, maar vermoeden we wel dat daar sprake van is. Deze gevallen worden aangehouden en op een later moment onderzocht. In 2017 zijn 84 onderzoeken naar woonfraude afgerond. Ultimo 2017 waren er nog 38 zaken te onderzoeken of af te ronden.

Onderzoeken	2017
Geen sprake van onderhuur	66
Wel sprake van onderhuur, hierbij is de huurovereenkomst beëindigd door de hoofdhuurder	10
Weliswaar geen onderhuur vastgesteld, maar wel de huur opgezegd nadat wij verschillende malen (tevergeefs) aan de deur zijn geweest, dan wel contact hebben gehad met de burens	8
Totaal	84

Woningaanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In 2017 zijn 75 woningaanpassingen uitgevoerd in het kader van de WMO. De uitvoering komt bijna altijd voor rekening van de gemeenten.

Aantal WMO aanpassingen	2013	2014	2015	2016	2017
Beverwijk	11	11	6	4	9
Heemskerk	51	25	37	33	66

Als burens tot last worden: overlast

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

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

Overlastprofiel	Aanpak	Aantal 2016	Aantal 2017
A: Zelfredzame huurder	Adviesgesprek om de huurder op weg te helpen en zelf de overlast op te lossen.	47	70
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	65	71

	de huurders zelf aan. In veel van dit type overlastgevallen is te zien dat een bemiddelingsgesprek ook op de langere termijn oplossingen biedt. Huurders kunnen zelf verder doordat niet alleen het onderwerp van overlast (bijvoorbeeld harde muziek) wordt beproven maar vooral doordat wordt ingegaan op de manier van communiceren met elkaar over de overlast. Zij weten dan hoe zij in de toekomst hun burens het beste kunnen aanspreken op overlast.		
C: Zorgbehoevende huurder	Het gaat hier om huurders met problemen op het gebied van onder andere verslaving, psychiatrie, verstandelijke beperking of psychogeriatric. Deze huurders worden regelmatig door ons bezocht om te voorkomen dat er problemen ontstaan of escaleren. Waar nodig wordt contact gezocht met hulpverlenende instellingen. Deze preventieve aanpak leidt tot minder overlast(zaken), huurachterstanden en huisuitzettingen. Verder draagt het positief bij aan het gevoel van veiligheid bij omwonenden en medewerkers.	40	108
D: Woongenot- verstoorder	Bij deze vorm van overlast gaat het om een huurder die zich dusdanig misdraagt dat dit structurele en extreme overlast veroorzaakt. In de meeste gevallen is de woongenotverstoorder tot inkeer te brengen door het uitbrengen van een waarschuwing en het maken van afspraken. Slechts in enkele gevallen wordt aan de burens gevraagd om bewijs te verzamelen in de vorm van (geluids)opnamen, overlastdagboeken en politieconstatering en om een juridische procedure op te starten.	30	81
Totaal in behandeling		182	330
Totaal afgesloten		136	195

Van de 195 afgesloten overlastzaken zijn we in 129 zaken door bereidheid/inspanning van de huurders en onze bemoeienis tot een oplossing gekomen. In een beperkt aantal van deze zaken is één van de partijen bemiddeld naar een andere woning of is de huurovereenkomst door tussenkomst van de rechter ontbonden.

In 66 zaken zijn wij niet tot een directe oplossing gekomen wegens onder meer gebrek aan bewijs, overgedragen aan samenwerkingspartijen en tot slot is er een groep klagers die geen medewerking willen verlenen. In dat laatste geval stoppen wij onze bemoeienis.

Er is een toename zichtbaar van zaken die wij bij burenbemiddeling in behandeling hebben. De sterkste toename zit in C en D zaken. Er zijn hiervoor een paar redenen. Zo is door de extramuralisatie er een groeiend aantal bewoners die het net wel/niet redden volledig zelfstandig te wonen. Daarnaast is Woonopmaat ook proactiever, waardoor we meer zaken aan de voorkant oppakken en structureel monitoren om heftige escalaties te voorkomen.

Verhuizing vanwege sloop of renovatie: persoonlijke begeleiding

De Debora Bakelaan in Heemskerk bestaat uit 192 appartementen die op de nominatie staan om gesloopt te worden. Dit gaat gefaseerd. In maart 2017 zijn de huisbezoeken en uitplaatsingen gestart van de 48 bewoners in de rode flat (huisnummer 2 t/m 96). Begin 2017, vóór de start van de huisbezoeken, waren reeds vijf bewoners vertrokken.

De overige 43 bewoners zijn bezocht door de bewonersbegeleidster. Hiervan zijn vijftien bewoners in 2017 definitief geherhuisvest. Een twaalfstal bewoners wil terugkeren naar de nieuwbouwappartementen, zij worden tijdelijk ondergebracht in wisselwoningen. De resterende zestien bewoners hebben aangegeven naar elders te willen verhuizen, voor hen wordt in 2018 vervangende woonruimte gezocht.

De Beukenstraat in Beverwijk bestaat uit twaalf eengezinswoningen. Deze woningen worden in onbewoonde staat gerenoveerd. Een vrijgekomen woning is ingericht als “modelwoning”. De elf bewoners zijn in oktober 2017 bezocht door de bewonersbegeleidster. Zeven bewoners hebben aangegeven terug te willen keren naar de gerenoveerde woningen, voor hen zijn wisselwoningen gereserveerd. Vier bewoners hebben aangegeven niet te willen terugkeren. Een van hen is inmiddels verhuisd, voor de overige drie wordt vervangende woonruimte gezocht.

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 geldt dat Woonopmaat verdient, wordt besteed aan het onderhoud, renovatie en duurzaamheid van woningen. Wij vinden het belangrijk om de kwaliteit van de woningen en de woongebouwen op peil te houden. Hiermee bevorderen wij het woongenot van onze huurders en versterken wij de waarde van ons bezit.

Onderhoud

Wij onderscheiden vijf reguliere onderhoudssoorten:

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

Uitgavenniveau onderhoud

De tabel hieronder laat per onderhoudssoort het uitgavenniveau zien voor 2017, uitgedrukt in het percentage van het beschikbare budget vanuit de onderhoudsbegroting. In de cijfers over het uitgavenniveau van het serviceonderhoud en kort cyclisch onderhoud is voor Woonopmaat ook het aandeel in de VvE opgenomen.

Onderhoudssoort	Uitgavenniveau
Klachtenonderhoud	103%
Mutatieonderhoud	101%
Mutatiepakketten	126%
Serviceonderhoud	100%
Kort cyclisch onderhoud	99%
Lang cyclisch onderhoud	68%

1 en 2: Klachten-, mutatieonderhoud en woontechnische verbeteringen

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

Voor de uitvoering van het mutatieonderhoud en de mutatiepakketten maakten wij gebruik van drie lokale aannemers: Geel BV, Van Lith BV en AC Borst. Zij zorgen er voor dat de

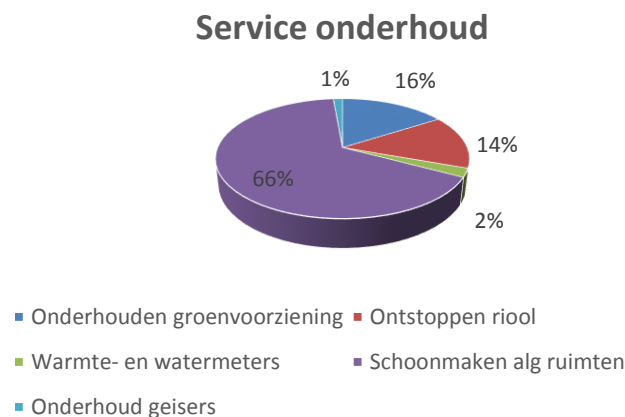
werkzaamheden na een mutatie tijdig en correct worden uitgevoerd. Ook voeren zij, indien dat technisch noodzakelijk is, keuken-, badkamer- en toiletrenovaties uit in bewoonde staat.

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 2017 komt gemiddeld op een 9,0.

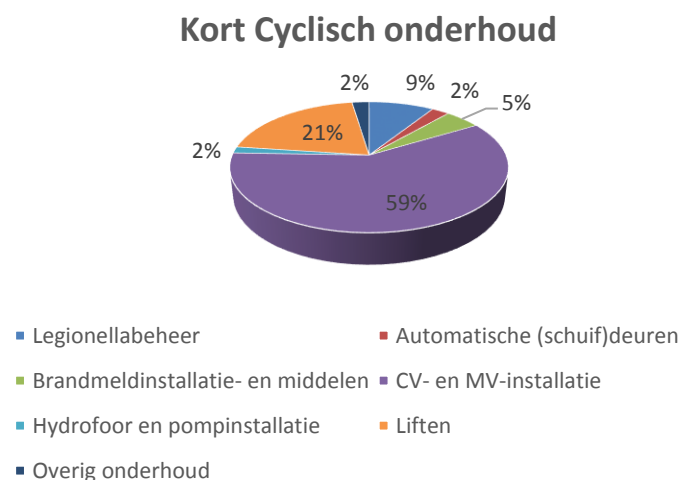
3. Service onderhoud

Service onderhoud is voor rekening van de huurders en wordt verrekend op basis van werkelijke kosten. Door aanbesteding is het contract met de meest economische prijs-kwaliteit-verhouding verkregen. In de volgende grafiek is te zien welk deel van de kosten aan welke onderhoudswerkzaamheden is uitgegeven aan het woningbezit van Woonopmaat en de Verenigingen van Eigenaren.



4. Kort Cyclisch onderhoud

Kort Cyclisch onderhoud wordt niet verrekend met de huurders. Ook dit contract is door aanbesteding via de meest economische prijs-kwaliteitverhouding verkregen. In de volgende grafiek is te zien welk deel van de kosten aan welke onderhoudswerkzaamheden zijn uitgegeven aan het woningbezit van Woonopmaat en de Verenigingen van Eigenaren.



Over het algemeen is de onderlinge verdeling bij zowel Service onderhoud als Kort Cyclisch onderhoud redelijk constant gebleven ten opzichte van andere jaren. De reden hiervan is dat de contracten met onze ketenleveranciers voor een langere tijd met een vaste prijs zijn afgesloten.

Contractmanagement

Ongeveer 80% van onze contractomzet komt voort uit prestatiecontracten met onze ketenleveranciers. De prestaties monitoren we aan de hand van afgesproken Key Performance Indicators (KPI). Hierdoor hebben we als Woonopmaat inzicht en zijn de prestaties meetbaar geworden ten aanzien van kwaliteit, voortgang en innovatie.



In een 'dashboard' dat voor alle medewerkers toegankelijk is, zijn deze KPI-rapportages vertaald en heeft men in één oogopslag een duidelijk beeld hoe een ketenleverancier presteert. Het werken met prestatiecontracten heeft de betrokkenheid van onze ketenleveranciers vergroot en dit heeft een positieve weerslag op de dienstverlening aan onze huurders. In 2017 is het contract met Kennemer Rioolservice verlengd.

Ook is het contract met Kone Liften met 1 jaar verlengd onder dezelfde condities. Reden hiervan is om 2018 te gebruiken om te onderzoeken of het contract met Kone op 'draaiuren' kan worden ingericht in plaats van uitsluitend op preventief onderhoud. Onze verwachting is dat het contract efficiënter zou kunnen worden ingericht in verband met een jong bezit aan liften. Naast de prestatieomschrijving in de contracten werden voor een aantal contracten nieuwe prijsafspraken gemaakt die voor de duur van het contract 'prijsvast' zijn (hierop is geen indexering van toepassing). Voor de overige contracten stelden we de indexering voor 2017 op 1%. Bijna alle leveranciers gingen hiermee akkoord.

Vendorrating

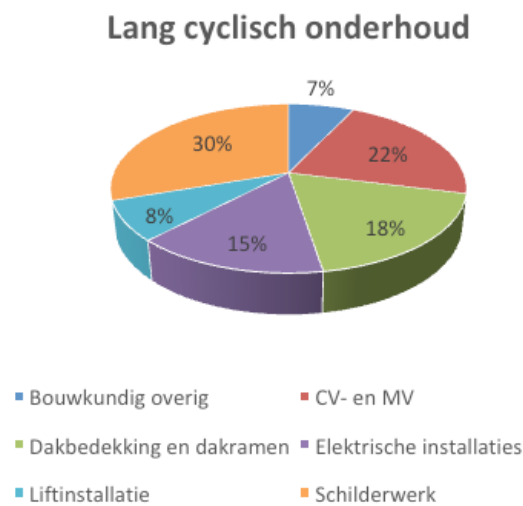
Jaarlijks voert Woonopmaat een evaluatiegesprek met onze belangrijkste contractaannemers, de 'vendorratinggesprekken'. In 2017 voerden we elf gesprekken. We beoordeelden de contractaannemers op verschillende aspecten, onder andere op hun interne organisatie, het administratieve proces, de werkwijze en de geleverde kwaliteit. De contractaannemer beoordeelde op zijn beurt ook onze samenwerking. Hiervan maakten we op basis van een vast format een 'vendorrating-verslag'. Naast het verslag wordt er standaard ook een score genoteerd. In 2017 zijn de scores structureel hoog waardoor er voor 2018 een mooie uitdaging ligt om de lat hoger te leggen.

5. Lang Cyclisch onderhoud

In 2017 zijn we 32% achtergebleven op ons activiteitengerichte begroting. De belangrijkste redenen zijn dat er projectmatig minder cv ketels zijn vervangen door eerder uitgevoerde mutaties, dat door slechte weersomstandigheden diverse projecten zijn doorgeschoven en door het te laat opleveren van het inventarisatierapport de uitvoering van de meeste

bouwkundige werkzaamheden in het kader van brandveiligheid in zorggebouwen zijn doorgeschoven naar 2018.

Het Meerjaren Planmatig Onderhoudsprogramma MJOP is in 2017 uitgevoerd, inclusief enkele onvoorziene werkzaamheden. In onderstaande grafiek is te zien hoeveel procentueel aan de verschillende MJOP-werkzaamheden is uitgegeven. In september is na aanschaf gestart met de implementatie van het nieuwe MJOP onderhoudsprogramma 'O-Prognose'. Met dit nieuwe onderhoudsprogramma zijn we in de toekomst beter in staat om op een eenvoudige wijze een bouwkundig en/of installatietechnisch MJOP te maken vanuit een zeer uitgebreide bibliotheek, waarin alle onderhoudsgevoelige elementen zijn opgenomen. In 2018 gaan we leren van de praktijk en verder ontdekken wat de mogelijkheden zijn van O-Prognose.



Asbest

Het proces van asbest opsporen, registreren en saneren heeft Woonopmaat op orde. Een groot deel van ons vastgoedbezit is gebouwd vóór 1993. Ondanks dat veel asbesthoudende materialen inmiddels gesaneerd zijn, ontdekken we ook weer nieuwe bronnen die nieuwe oplossingen vragen bij het saneren. Bij het uitvoeren van 'destructief onderzoek' ter voorbereiding van de renovatieprojecten wordt nog wel eens asbest ontdekt. De regelgeving omtrent asbest is de afgelopen jaren steeds strenger geworden. Dit betekent dat bij bepaalde onderhoudswerkzaamheden andere oplossingen met extra werkzaamheden nodig zijn die leiden tot kostenverhogingen. Voor 2024 zijn asbesthoudende daken bij wet verboden door de overheid. In 2017 is daarom een inventarisatie gestart bij "de Kweekschool" (Baanstraat), waaruit bleek dat bij de renovatie in 1989 (helaas) asbesthoudende dakleien zijn toegepast. De oppervlaktestructuur bij verschillende dakleien is aangetast en er is stormschade geweest. Zodoende is er besloten om in 2018 de asbesthoudende dakleien te vernieuwen evenals de schoorstenen, dakramen en de c.v. ketels in de woningen. De werkvoorbereiding voor dit project is eind 2017 in gang gezet.

Drinkwaterinstallaties en legionella



Woonopmaat heeft een strak ingericht proces voor het beheren van drinkwaterleiding installaties ter voorkoming van legionella. Als eigenaar en beheerder van onze woningen hebben we een zorgplicht voor de aanlevering van deugdelijk drinkwater. Dit houdt in dat de gezondheid van onze gebruikers door het leidingwater niet in gevaar mag komen. In 2017 is het beheren van de drinkwaterleiding installaties ter voorkoming van legionella adequaat voortgezet.

Door continu controleren, beoordelen en uitvoeren van aanpassingen aan de drinkwaterleiding installatie(s), dit in goed overleg met onze contractpartner(s), verkleinen we het risico op legionellabesmettingen en maken we het beheer beter en begrijpelijk uitvoerbaar. Ondanks deze strenge beheersmaatregelen, ontkwamen ook wij niet in 2017 aan besmettingen. Maar door directe maatregelen, zoals het inzetten van spoelacties en/of het ontsmetten van de drinkwaterleidinginstallatie, zijn negatieve gevolgen voor de gezondheid van onze klanten voorkomen.

Brandveiligheid

Door regelmatige wijzigingen en aanscherpingen in de Wet op het gebied van brandveiligheid en door schaarste in de markt, is in 2016 besloten tot ketensamenwerking met één partij. Door deze partij zijn in 2017 alle zorginstellingen in het kader van brandveiligheid 100% geïnterviewd en verwerkt in rapportages per complex. De aanbevelingen vanuit de rapportages zijn inmiddels in uitvoering of in opdracht fase en worden grotendeels in 2018 uitgevoerd.

Lift- en deurinstallaties



Woonopmaat heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in het moderniseren of vervangen van de liftinstallaties. Zo ook in 2017, en de komende jaren is dit niet anders. Het afgelopen jaar bleek uiteindelijk een hectisch jaar voor onze ketenpartner KONE. Door het inwerking treden van een nieuwe NEN-norm was het noodzakelijk dat alle volledige vervangingen voor 31 augustus 2017 waren uitgevoerd.

Leveringsproblemen bij een van de grootste leveranciers van liftonderdelen ter wereld, zorgde er bijna voor dat de datum van 31 augustus 2017 niet gehaald werd. Uiteindelijk heeft onze ketenleverancier KONE met man en macht ervoor gezorgd, dat alle werkzaamheden voor de deadline zijn uitgevoerd.

Ondanks het feit dat liftmodernisering en liftvervangingen tijdelijk voor veel overlast zorgen, bewoners zijn in een dergelijke situatie aangewezen op de trap of een traplift, zorgt het eindresultaat veelal voor zeer tevreden en blijde bewoners. Een nieuwe lift zorgt voor minder storingen, een fris en nieuw uiterlijk van de cabine en deuren en in sommige gevallen voor meer ruimte in de lift. In complex d'Oldenborgh bleek er voldoende ruimte in de liftschacht aanwezig om een grotere lift te installeren. Het werk werd door de benodigde bouwkundige aanpassingen en verrassingen complexer dan op voorhand gedacht, maar het resultaat was er uiteindelijk niet minder om. De langgekoesterde wens van de woongroep werd door de liftschachtvergroting hierdoor werkelijkheid.

Deurinstallaties

Voor 2017 is besloten, met uitzondering van de maatschappelijke zorgcomplexen, draaideurautomaten pas te vervangen op het moment dat deze in een relatief korte periode frequent storen. In het merendeel van de gevallen is KONE in staat om deurautomaten binnen enkele werkdagen te leveren.

Door het niet preventief te vervangen is het aantal storingen aan de deurautomaten iets toegenomen, echter de kostenstijging staan niet in verhouding tot de besparing. Dit wordt jaarlijks beoordeeld. Mocht blijken dat de kosten van reparaties exorbitant toenemen en het financiële voordeel door niet preventief te vervangen verwaarloosbaar is, kan besloten worden de automaten weer preventief te vervangen. Schuifdeur automaten zijn in de begroting opgenomen en worden in verband met de lange levertijd wel preventief vervangen.

Duurzaamheid



Duurzaamheid is een breed begrip en gaat verder dan alleen energiebesparing. In het kort komt het erop neer dat in een duurzame wereld mens (people), milieu (planet) en economie (profit) met elkaar in evenwicht zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Nederlandse woningcorporaties hebben als branche daarom energiedoelen gesteld. Op de korte termijn willen wij als verhuurders in 2020 een 1.4 score hebben op de Energie Index, voorheen Energielabel en op de lange termijn dienen al onze woningen in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Deze energietransitie heeft een grote impact op de woningcorporaties, bewoners en marktpartijen.

Woonopmaat is zich hiervan terdege bewust en gaat de komende jaren veel investeren in haar woningbezit op het gebied van energiebesparende maatregelen en nieuwe energiebronnen. De besparingen zijn voor onze bewoners.

Groenopmaat Team

Het Groenopmaat Team dat in 2016 gevormd is, had vooral tot doel om in 2017 een aantal quickwins betreffende energiebesparingen te realiseren en daarmee ervaring op te doen voor toekomstige projecten planmatig onderhoud, renovaties en nieuwbouw. In 2017 zijn de volgende energiebesparende maatregelen en pilots opgestart:

- Het vervangen van het enkelglas voor isolatieglas;
- Het plaatsen van PV-zonnepanelen op meer dan 200 woningen;
- Onderzoek naar de mogelijkheid van energiecoaching.

Het vervangen van het enkelglas voor isolatieglas is grotendeels uitgevoerd in 2017. Het resterende deel voeren we in 2018 uit. Er zijn PV-zonnepanelen op meer dan 200 woningen geplaatst. De bewoners van deze woningen genieten nu van zonnestroom. De bewoners betalen maandelijks een klein huurbedrag voor de PV-panelen.

Energiecoaching is opgepakt door leden van ons huurdersplatform. Zij hebben een cursus voor energiecoaching gevolgd en hebben daarna huurders actief benaderd. Wij zijn erg blij met deze hulp van ons huurdersplatform. In 2017 is door het Groenopmaat Team voor 82% van onze woningen de verduurzamingsopgave voor de komende 10 jaar in beeld gebracht volgens de huidige rekenmethodieken. Woonopmaat krijgt daardoor steeds meer grip op haar vastgoedsturing en investeringen om te voldoen aan de energietransitie en duurzaamheidstaakstelling. Alle data worden in 2018 meegenomen in de activiteitenplannen voor 2019 en verder.

Van EPA naar Energie Index

Conversie Energie-Index naar Energielabel*

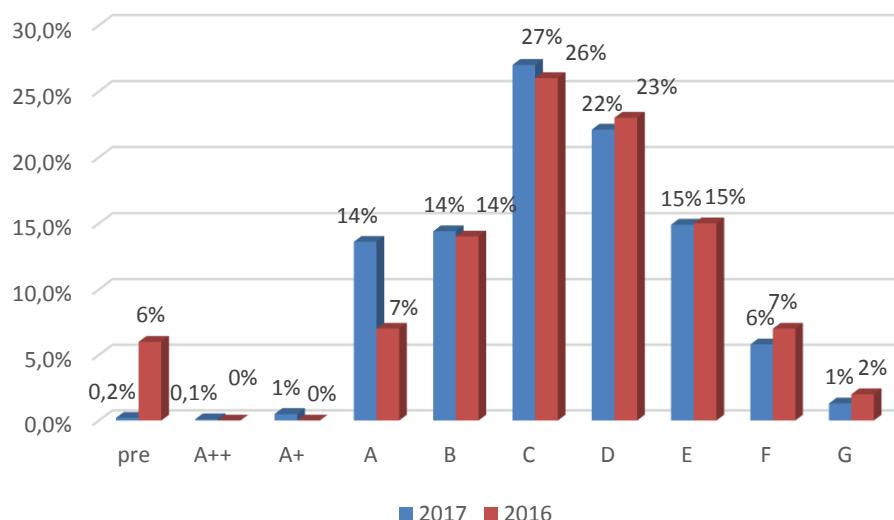
Grenswaarden Energie-Index (EI)		gekoppeld Energielabel
tot en met 1,20	>	A
1,21 – 1,40	>	B
1,41 – 1,80	>	C
1,81 – 2,10	>	D
2,11 – 2,40	>	E
2,41 – 2,70	>	F
2,71 en hoger	>	G

* met ingang van 29 maart 2018

Sinds 2015 is de nieuwe rekenmethodiek voor de energieprestatie van woningen van toepassing, het zo genaamde 'nader voorschrift'. Het nader voorschrift wijkt sterk af van de eerder geldende rekenmethodiek 'energielabel'. De uitkomsten van beide rekenmethodieken worden uitgedrukt in een Energie Index en deze wordt weer vertaald in een energielabel A++ tot en met G. Het gevolg van het verschil in de rekenmethodiek is dat een gemiddeld energielabel voor alle woningen niet meer te bepalen is.

In onderstaande grafiek staan per energielabel (afgemeld in Vabi systeem) de percentages van het totale bezit aangegeven. De staven geven van links naar rechts de jaren 2017 en 2016 aan. Ongeveer 56% van onze woningen heeft een C-label of beter. Het aantal woningen met een F- of G-label daalde met 2% naar 7%.

Energielabels 2017-2016



Zoals aangegeven, worden er nu twee verschillende rekenmethodieken gehanteerd. Ondanks dat 82% in nader voorschrift is omgezet, is het niet nog steeds niet reëel om een gemiddelde index te hanteren. Verder wordt er alleen bij verbetering van een label afgemeld. Nu zijn er woningen die wel omgezet zijn naar het nader voorschrift, maar (nog) niet zijn afgemeld, omdat het oude label beter was en nog steeds rechtsgeldig is tot 10 jaar na afgifte. Hierdoor is de landelijke Aedes benchmark uit 2017 ook moeilijk in te schatten. In 2018 wordt de Energie Index gekoppeld aan de energielabels mede dankzij de lobby van Aedes. Voor Woonopmaat wordt het daarmee eenvoudiger om aan onze huurders uit te leggen wat de energieprestatie van een woning betekent voor de huur- en woonlasten van die woning.

Energiebesparende maatregelen



Door een projectmatige aanpak van nieuwbouw en herstructurering, renovaties, planmatig onderhoud, maar ook door dagelijks- en mutatieonderhoud verbeteren we de energieprestaties en dragen wij als Woonopmaat bij aan de reductie van het energieverbruik en daarmee van de CO₂-uitstoot. Vanuit onze strategie voeren wij geen projectmatige energiebesparende maatregelen uit bij complexen met:

- Een energielabel A, B of C;
- Een nominatie slopen binnen tien jaar;
- Een Vereniging van Eigenaren (VvE).

Energiebesparingen bewerkstelligen we vooral door isolerende maatregelen bij mutatie- en planmatig onderhoud en minder door installatieaanpassingen. 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 uitvoering van de maatregel dragen

we zorg voor de verwerking van de aangepaste Energie Index in onze systemen en verzorgen we de afmelding bij het agentschap.

In 2017 heeft Woonopmaat besloten dat al onze nieuwbouwwoningen gasloos zullen zijn. Bij renovatieprojecten gaan we eerst onderzoeken hoe het gesteld is met de gasleidingen in de wijk. Hoewel de markt op dit moment erg grillig is, gaan we in ieder geval de PV-zonnepanelen uitrollen bij renovatieprojecten samen met het isoleren van daken, gevels en vloeren.

e. Renovatieprojecten, herstructurering & nieuwbouwprojecten

Algemeen

Om de woningvoorraad in kwaliteit en in aantallen op peil te houden worden er nieuwe woningen gebouwd, woningen gerenoveerd of, als dat niet mogelijk is, geherstructureerd. Vanuit onze strategie zal Woonopmaat steeds meer de nadruk gaan leggen op het renoveren van bestaande woningen. Temeer omdat herstructurering meestal leidt tot minder woningen zullen hoogwaardige renovatieprojecten vaker aan de orde zijn. Pas als renovatie van bestaande complexen financieel of technisch niet meer mogelijk is, wordt overgegaan tot herstructurering. Nieuwbouwlocaties voor grote aantallen woningen zijn de komende jaren niet aan de orde. Dat betekent overigens niet dat er geen nieuwbouwproductie gaat plaatsvinden, maar dat deze veelal zal bestaan uit kleinere herstructureringen en inbreidingen in het bestaande stedelijk weefsel. In deze paragraaf noemen we alle projecten, waar we in 2017 aan werkten, en wordt per type project kort toegelicht wat de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn. Tot slot wordt de stand van zaken toegelicht van de samenwerkingen met de Gemeente Heemskerk en de Gemeente Beverwijk, respectievelijk de Tweede Tranche Herstructurering en de Convenant Locaties.

Projecten	In voorbereiding 2017		Opgeleverd in 2017		Bijzonderheden
	Eengezinswoningen	Appartementen	Eengezinswoningen	Appartementen	
Nieuwbouw					
Coornhertstraat	19				
Kingsford Smithstraat	40				
Grote Houtweg	40				
Slotakkoord - Ann	43				
Burtonlaan					
Beneluxlaan - 13 koopwoningen			13		
Wooninitiatief Odion	30				Zelfstandige woonunits voor lichamelijk gehandicapten
Renovaties					
Componistenbuurt – 444 eengezinswoningen	360		78		Reeds 6 woningen in 2016 opgeleverd.
Cluster 2017 - 178 eengezinswoningen	178				
Herstructureringen					
Slotheerenbuurt - Simon van Haerlemstraat (koop en vrije sector huurwoningen)	47	32			
Slotheerenbuurt - Debora Bakelaan "De Slotvrouwe"		192			Inclusief herinrichting van de openbare ruimte en het verleggen Tolweg. De gehele openbare ruimte is opgeleverd.
Wijkerbaan openbare ruimte					

Nieuwbouw

In 2017 hebben we acht nieuwe woningen aan ons bezit toegevoegd en er zijn dertien kavels (convenantlocatie) in de betaalbare koopsector verkocht aan een marktpartij.

Renovatie

De renovatieopgave betreft met name woningen uit de jaren vijftig en zestig bestaande uit eengezinswoningen en gestapelde bouw. Het is onze doelstelling om deze woningen weer voor de komende 50 jaar energiezuinig en comfortabel te maken. Het lopende project van de 444 eengezinswoningen in de Componistenbuurt is hier een mooi voorbeeld van. Hier ligt echter wel een uitdaging voor Woonopmaat en onze geselecteerde ketenaannemers Van Lith Bouwbedrijf B.V. en AC Borst Bouw. Samen moeten we de krapte in de bouw en de marktwerking onder controle houden om woningen betaalbaar te houden, goed blijven communiceren en ons maximaal blijven inspannen om de kwaliteit te leveren die onze bewoners van ons verwachten als huurder van Woonopmaat.

*Renovatie 444
eengezinswoningen
Componistenbuurt
Heemskerk*



In maart 2018 starten we de renovatiewerkzaamheden van 12 woningen in de Beukenstraat. Deze maken onderdeel uit van in totaal 178 woningen. Wat voor het renovatieproject 444 eengezinswoningen geldt, is ook van toepassing op dit project. Daarom hebben we besloten pas na een evaluatie verder te gaan met de andere projecten uit Cluster 2017. We gaan samen met onze geselecteerde ketenaannemer Ooijevaar in 2018 in gesprek over de beste keuzes, investeringen en innovatieve duurzame oplossingen.



Voorgevel en achtergevel Beukenstraat, renovatie pilot duurzaam voorraadvat, uitbouw en PV-zonnepanelen

Herstructurering

Indien de renovatie van een complex niet haalbaar is, zullen we overgaan tot sloop van de woningen en tot het realiseren van nieuwe woningen. Het proces is hierbij vergelijkbaar met dat van nieuwbouwlocaties. Het uitgangspunt is om evenveel woningen terug te bouwen als er worden gesloopt. In 2017 is besloten om de mogelijkheden voor herstructurering van de 192 huurappartementen aan de Debora Bakelaan 'De Slotvrouwe' te onderzoeken. De daarvoor benodigde samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk is in december 2017 ondertekend.

Tweede tranche herstructurering Heemskerk

Woonopmaat ontwikkelt samen met de gemeente Heemskerk in een CV/BV constructie (GEM Herstructurering Heemskerk) acht locaties met gemengd bezit. Het enige project dat nog loopt is de Simon van Haerlemstraat. De 96 bestaande appartementen zijn in 2017 gesloopt. Een ontwikkelaar heeft een plan in de verkoop gebracht met 71 koopwoningen en 8 vrije sector huurwoningen. Na deze realisatie van dit plan worden de activiteiten van de GEM afgerond. In 2018 verwachten wij de activiteiten van de GEM te verminderen en binnen enkele jaren in zijn geheel af te ronden.

Convenant Beverwijk

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

Binnen het convenant waren in 2017 de volgende projecten in ontwikkeling:

- Beneluxlaan/Hoflanderweg fase 2: dertien kavels voor betaalbare eengezins koopwoningen zijn verkocht aan een marktpartij. ;
- Het Slotakkoord (Ladder 4/5 Broekpolder): 51 eengezins huurwoningen op twee voormalige locaties voor woonwagenstandplaatsen en het SSPB-terrein (hiervan zijn 17 eengezins huurwoningen in het convenant opgenomen, 34 woningen vallen buiten het convenant). In 2017 zijn er 8 woningen op één locatie opgeleverd. De ontwikkeling van de overige 43 woningen vindt in 2018 plaats.
- Aan zowel de Grote Houtweg als de Kingsford Smithstraat worden circa 40 woningen gebouwd. In 2016 werden de stedenbouwkundige plannen ontworpen. De ontwikkeling aan de Grote Houtweg is in 2017 tijdelijk stopgezet, omdat er naar gecombineerde planvorming voor een groter deel van de wijk met Pré Wonen gedacht wordt. In 2018 zal

dit verdere vorm krijgen. Voor de locatie Kingsford Smithstraat wordt in 2018 een bouwplan ontwikkeld en een omgevingsvergunning aangevraagd.

Renovatieprojecten

Componistenbuurt - 444 eengezinswoningen

In de Componistenbuurt is Woonopmaat eind 2016 gestart met de renovatie van de eerste woningen. De woningen krijgen zowel binnen als buiten grootonderhoud, waarbij de buitenschil zorgvuldig wordt geïsoleerd. De uitvoering wordt per complex aangepakt, waarbij de woningen worden gerenoveerd in bewoonde staat. In 2018 renoveren we door inzet van meer bouwstromen ongeveer 230 woningen. Het project loopt door tot medio 2019. In die periode renoveren we de laatste 100 woningen van het project.



Renovatie in uitvoering Componistenbuurt 444 woningen in Heemskerk

Renovatiecluster 2017 - 178 woningen



Berghuisstraat in Beverwijk - toen

Renovatiecluster 2017 bestaat uit 178 eengezinswoningen. Deze woningen uit eind jaren vijftig worden in fasen gerenoveerd met als doel het wooncomfort voor de bewoners te vergroten. Tijdens de renovatie worden bewoners tijdelijk uitgeplaatst in een wisselwoning. In 2017 zijn we gestart met de voorbereidingsfase. In maart 2018 start onze ketenaannemer Ooijevaar met fase 1 (12 eengezins-woningen) inclusief een volledig pakket aan duurzaamheidsmaatregelen.

Fase 2 bestaat uit de Geelvinckstraat en omstreken (52 eengezinswoningen). Hiervoor loopt de procedure voor een noodzakelijke ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming. Gepland staat om in de loop van 2018 te starten met de uitvoering. Voor fase 3 en 4, de overige 114 eengezinswoningen aan de Poelenburglaan en Berghuis & Elink Sterkstraat vallen de renovatiekosten mogelijk hoger uit dan de nieuwbouwkosten. Samen met onze ketenaannemer Ooijevaar gaan we kijken naar betere en duurzamere alternatieven in 2018.



Berghuisstraat in Beverwijk – nu

Diepenbrockstraat

Inmiddels is de erfpacht voor het complex Diepenbrockstraat en alle andere complexen die nog op erfpacht stonden afgekocht. Dit maakt investeren in dit complex een stuk makkelijker. In 2017 is onderzoek gestart naar de conditie van het complex.

Het onderzoek betreft vooral de constructie en de fundering zodat we kunnen bepalen of een renovatiescenario mogelijk is. Van daaruit ontwikkelen we in 2018 een integrale complexvisie.

Vervolg renovatieprojecten 2019 en verder

De voorgenomen renovatieprojecten waarvan Woonopmaat de voorbereiding in 2018/2019 gaat starten, gaan we kritisch beoordelen en doorrekenen vanwege de hoge renovatiekosten en noodzakelijke en gewenste investeringen in verduurzaming. Daarnaast is er een beperkte productiecapaciteit door de marktwerking en aanbod van nieuwe projecten die de gehele bouwketen raken. Met onze ketenaannemers gaan we dit verder afstemmen.

Herstructureringsprojecten

Slotheerenbuurt, fase 2 - Debora Bakelaan 'De Slotvrouw'

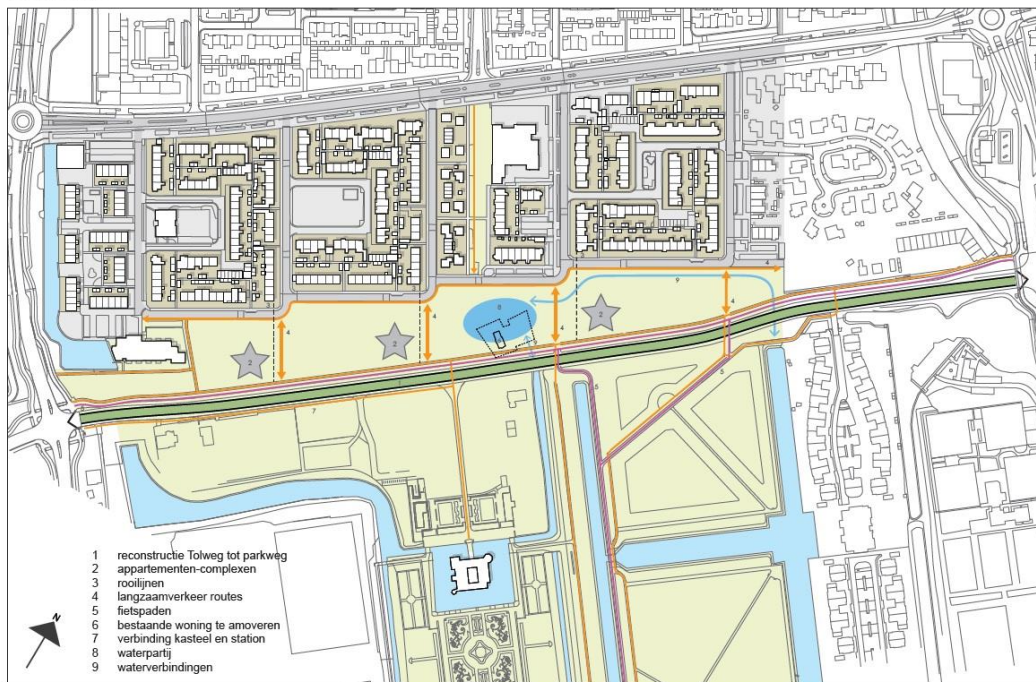
In 2017 is een intentieovereenkomst tussen Woonopmaat en de gemeente Heemkerk afgesloten teneinde gezamenlijk de mogelijkheden voor herstructurering van de vier flats aan de Debora Bakelaan, de Tolweg zelf en de openbare ruimte daaromheen te onderzoeken.



Samen met een klankborgdgroep van bewoners van de flats en omwonenden zijn ingrijpende plannen opgesteld om 3 nieuwe woontorens te bouwen, de Tolweg deels te verleggen en een compleet nieuwe openbare ruimte daaromheen aan te leggen.

Deze plannen zijn vervat in een stedenbouwkundige visie. Tevens is er een samenwerkings-overeenkomst opgesteld tussen Woonopmaat en de gemeente om deze visie ook te gaan realiseren. Eind december 2017 zijn de stedenbouwkundige visie en de samenwerkings-overeenkomst goedgekeurd door de gemeenteraad en het bestuur van Woonopmaat. In 2018 worden de plannen verder ontworpen en aanbesteed. De verwachting is dat de uitvoering in september 2018 zal gaan starten met de sloop van de rode flat. Voor de rode flat is in maart 2017 het sloopbesluit genomen en is het uitplaatsingstraject direct gestart.

VISIE KAART



Visiekaart Tolweg en omgeving in Heemskerk.

Wijkerbaan, Beverwijk

De revitalisering van de Wijkerbaan die in 2010 begon, hebben we in 2017 geheel afgerond. In 2015 is begonnen met de bouw van de laatste fase. Deze fase bevat 107 koopappartementen. In 2017 heeft de gemeente het woonrijp maken rondom fase 3 gerealiseerd, waarmee het hele project afgerond werd. Met een groot feest in november 2017 is deze afronding gevierd.



Wethouders Dorenbos en Van Weel planten de laatste boom.

De Wijkerbaan fase 3.2 - Beverwijk

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

De Wijkerbaan stallingsgarage - Beverwijk



In 2013, 2015 en 2016 zijn afzonderlijke delen van de stallingsgarage Wijkerbaan gebouwd onder de verschillende woongebouwen. In 2016 is het laatste deel, de verbinding tussen fase 2 en fase 3 gebouwd. In totaal kan de stallingsgarage 212 auto's bevatten, waarvan er 102 verhuurd worden door Woonopmaat.

Tussenlid van de garage in aanbouw.

De overige plekken horen toe aan de woningen in kooptoren Korona. De oplevering is begin 2017 gerealiseerd.

Slotheerenbuurt fase 1b, Simon van Haerlemstraat - Heemskerk

In dit plan is plaats voor 32 appartementen (verdeeld over twee gebouwen), 10 twee onder-een-kapwoningen en 29 rijwoningen, allen in de koopsector. Daarnaast worden 8 rijwoningen in de vrije huursector gerealiseerd. De realisatie van alle woningen is voor rekening en risico van een ontwikkelaar.

Woonopmaat en gemeente Heemskerk verkopen de grond voor de bouwkavels. De overblijvende gronden worden openbaar gebied en krijgen een zeer groene en natuurvriendelijke inrichting. Voor de te handhaven ge-zondheidspraktijk is in het nieuwe bestemmingsplan een beperkte uitbreidings-mogelijkheid opgenomen.



Vanwege een aangetroffen grote kolonie vleermuizen is er een ontheffing Flora en Faunawet aangevraagd. Deze werd eind 2016 verleend. In april 2017 is de sloop van de woongebouwen gestart. Rond juni startte het bouwrijp maken van de grond. Er wordt gewerkt met een Ecologisch werkprotocol. In december 2017 zijn de sloop en het bouwrijpen opgeleverd. Begin 2018 start de aannemer met de bouw van de nieuwe woningen.

Nieuwbouwprojecten

Coornhertstraat, Heemskerk

Aannemer Newbouw realiseert 19 sociale huurwoningen in een duurzame variant met onder andere zonnepanelen, zonne-boiler, vloerverwarming en WTW. De start van de bouw was begin mei 2017 en de oplevering wordt rond februari 2018 verwacht. Het ontwerp is subtiel en kenmerkt zich door de "Fingerprint", een door de nieuwe bewoners zelf gekozen metselwerkpatroon in de voor- en kopgevels.



Voorzijde Coornhertstraat in Heemskerk.

Daarnaast vallen de zonnepanelen op, die op een stalen stellage een grote veranda-achtige kap over de bergingen en poorten bij de achtertuinten vormen.



Achterzijde Coornhertstraat in Heemskerk.

Grote Houtweg (convenantlocatie)

In de tweede helft van 2016 is dit project opgestart. Op de locatie is de voormalige basisschool tijdelijk in gebruik door Heliomare. In 2017 is de ontwikkeling van start gegaan. De locatie is een ingewikkeld in te vullen plek. Er is een plan voor 28 eengezinswoningen en 14 appartementen ontwikkeld. Dit plan is door de gemeente Beverwijk afgekeurd. Eind 2017 is besloten de ontwikkeling te staken en te onderzoeken of in samenwerking met Pré Wonen een groter gebied rondom het Kuenenplein te herontwikkelen is. Op deze wijze kan een betere invulling voor deze locatie tot stand komen.



Impressie bouwplan Grote Houtweg In Beverwijk.

Kingsford Smithstraat (convenantlocatie)

Op de locatie aan de Kingsford Smithstraat is in 2017 een leegstaand schoolgebouw gesloopt. In 2017 is voor deze plek een plan met 40 eengezinswoningen ontwikkeld. Aanvankelijk was deze locatie gekoppeld aan de Grote Houtweg, maar doordat dat plan stil is komen te liggen gaat de Kingsford Smithstraat als zelfstandig project verder. Begin 2018 hopen we de afspraken met de gemeente af te ronden en de ruimtelijke ordeningsprocedures te kunnen starten. Medio 2018 verwachten we dit plan aan te besteden, de start van de bouw ligt vermoedelijk rond eind 2018.



Impressie plan Kingsford Smithstraat in Beverwijk.

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

Slotakkoord - Beverwijk

We ontwikkelden een plan voor in totaal 51 sociale huurwoningen op de twee woonwagenlocaties en het SSPB terrein. De eerste acht eengezinswoningen zijn begin 2017 opgeleverd (Ben Websterlaan). In 2017 is het geluidsonderzoek (wegverkeerslawaaï) afgerond en vertaald in concrete maatregelen aan de woningen. In 2018 wordt het plan van de 43 resterende eengezinswoningen uitontwikkeld in een milieuvriendelijke en energiezuinige variant. Naar verwachting zal de bouw door aannemer Newbouw eind 2018 gestart worden.



Stedenbouwkundig ontwerp het Slotakkoord in Beverwijk.

Beneluxlaan/Hoflanderweg fase 2 - Beverwijk (convenantlocatie)

De bouwvergunning voor 13 energiezuinige eengezinswoningen in de betaalbare koopsector ontvingen we in april 2017. We verkochten de kavels aan een aannemer. De realisatie van de koopwoningen is voor rekening en risico van de aannemer. De start van de bouw van het project Swaanswijk is naar verwachting in maart 2018.



Artist impression Swaanswijk in Beverwijk.

Toekomstige Projecten

Oosterwijk

We hebben veel bezit in de wijk Oosterwijk. Deze wijk is gelegen in de gemeenten Heemskerk en Beverwijk. Gezien de leeftijd van de woningen is het noodzakelijk om in deze wijk circa 650 woningen te renoveren of te herstructureren. De exacte strategie en wijkvisie moet hiervoor nog worden ontwikkeld. We verwachten in de tweede helft van 2018 een aanvang met de visie te maken.



Wijkaart strategie circa 650 woningen Oosterwijk in de gemeenten Heemskerk en Beverwijk.

f. Verkoop

Algemeen

Woonopmaat beperkt zich niet alleen tot het aanbieden van huurwoningen. Wij beschouwen het ook als onze maatschappelijke taak om de toegankelijkheid van de koopwoningenmarkt te vergroten, vooral voor de starters op de koopmarkt uit de lagere en middeninkomensgroep. Onze potentiële klanten kunnen op onze website 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, en het 'woonklaar' opleveren van een woning, soms met een keuken- of wooncheque. De inkomsten uit verkoop zijn nodig voor het financieren van niet-rendabele investeringen bij de bouw van nieuwe huurwoningen c.q. het uitvoeren van renovaties.

De verkoopvijver

In ons strategisch voorraadbeleid leggen wij vast welke woningen uit het bestaande woningbezit worden verkocht. Jaarlijks beoordelen wij of de verkoopstrategie nog voldoet. Per complex is bepaald waar woningen worden verkocht.

Eind 2016 hadden we het plan om een complex met vrije sector woningen in één keer aan een belegger te verkopen. We kregen echter geen passend aanbod van marktpartijen. Als gevolg hebben we besloten om de exploitatie zelf door te zetten en bij leegkomst de appartementen te verkopen.

Per eind 2017 hebben in totaal 2.173 woningen een verkooplabel. Tot en met 2017 zijn door Woonopmaat in totaal 1.300 woningen verkocht. Dat is 63% van onze lange termijn doelstelling.

Verkoop bestaand bezit

In het Activiteitenplan 2017 hebben we de doelstelling opgenomen om 43 huurwoningen uit bestaand bezit te verkopen. In werkelijkheid zijn er 50 huurwoningen verkocht, waarmee we onze doelstelling ruimschoots hebben gerealiseerd. De marktomstandigheden waren ook in 2017 gunstig genoeg om onze doelstelling te realiseren.

Verkoop nieuwbouwwoningen

In 2017 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 2017 68 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 2017 is de afbouw van het aantal woningen in de 75-procentregeling doorgezet. Daarvoor gebruiken we twee instrumenten. Allereerst kunnen de teruggekochte woningen voor 100% in de markt worden gezet. Daarnaast krijgen kopers met een 75-procentregeling de mogelijkheid om de aanvullende 25% bij te kopen.

Per 1 januari 2017 hadden wij twaalf teruggekochte woningen in onze handelsvoorraad. In 2017 zijn in totaal 21 woningen door ons teruggekocht en hebben wij in totaal 30 woningen doorverkocht tegen 100% van de marktwaarde. Per 31 december 2017 staan nog drie teruggekochte woningen in onze voorraad. Er is door de woningeigenaren 39 keer gebruik gemaakt van het aanbod om de aanvullende 25% bij te kopen.

Tot en met 31 december 2017 hebben wij in het totaal 459 bestaande en 57 nieuwe woningen tegen de 75-procentregeling verkocht. Er zijn dus in het totaal nog 516 woningen in de '75-procentverkoopvijver' aanwezig. De gemiddelde verkooptijd van de doorverkochte woningen is 92 dagen. Uitgaande van een mutatiegraad van 8% bij de koopwoningen, is een geschat aantal van zo'n 40 terugkopen (en doorverkopen) 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 € 20 miljoen.

Onderzoek tevredenheid kopers

Woonopmaat doet metingen omtrent de klanttevredenheid bij verkoop van woningen. Met een gemiddeld rapportcijfer van 9,1 wordt dit onderdeel van de dienstverlening als goed beoordeeld. De waardering voor de opgeleverde koopwoningen scoort een 8,7 in 2017.

g. Samenwerking

Algemeen

De belanghouders van Woonopmaat bestaan op de eerste plaats uit de huurders, de gemeentebesturen en het personeel. Op de tweede plaats komen de maatschappelijke organisaties op het gebied van zorg en welzijn en Pré Wonen waarmee Woonopmaat samenwerkt in de realisatie van maatschappelijke opgaven. 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 2017 uit negen personen. Eind 2017 was de samenstelling van bestuur van het Huurdersplatform als volgt:

Naam	Functie
Mevrouw A. Leeuw	Voorzitter
De heer J. den Hollander	Secretaris
Mevrouw T. Klaver	Penningmeester
Mevrouw E. Verhage	Algemeen lid
Mevrouw J. de Ruiter-Roemer	Algemeen lid
De heer W. van der Zon	Algemeen lid
De heer C. Spanjaardt	Algemeen lid
De heer B. Wezepoel	Algemeen lid
De heer J. Westerduin	Algemeen lid

Waarover ging het in het Huurdersplatform?

Woonopmaat voerde in het jaar 2017 drie keer regulier overleg met het Huurdersplatform. De belangrijkste onderwerpen tijdens deze overleggen waren:

- De huuraanpassing per 1 juli 2017
- Duurzaamheid
- De toezichtrapportages van Woonopmaat over 2017
- Het jaarverslag 2016 en het activiteitenplan 2018 van Woonopmaat
- Voortgang van de diverse lopende projecten bij Woonopmaat
- Samenwerking huurdersplatform en Woonopmaat
- Prestatieafspraken 2018
- Uitslag imago-onderzoek

Het Huurdersplatform heeft tijdens haar jaarvergadering op 20 april 2017 het onderwerp 'Duurzaamheid' als thema gepresenteerd.

Gemeenten

Het activiteitenplan en het jaarverslag van Woonopmaat wordt jaarlijks met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk besproken. Op bestuurlijk niveau vindt periodiek overleg plaats.

Andere maatschappelijke organisaties

Woonopmaat is zelf een organisatie met een belangrijke maatschappelijke doelstelling. Om die maatschappelijke taak efficiënt en effectief uit te voeren, werken we samen met verschillende maatschappelijke organisaties. Hieronder staat per organisatie aangegeven wat de bijdrage van Woonopmaat in 2017 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	Een aantal appartementen (Cronenburcht Heemskerk) worden verhuurd aan het RIBW ten behoeve van mensen die als gevolg van psychiatrische en/of psychosociale kwetsbaarheid zijn aangewezen op beschermd wonen.

Stichting Meander	Woonproject in Beverwijk voor negen jongvolwassenen met ondersteuning vanuit de SIG.
Stichting Mozartstaete	Particulier woonproject in de Symphonie te Heemskerk voor zelfstandig wonen van tien mensen met een beperking met ondersteuning vanuit de SIG.
Stichting Matthias	Acht appartementen in Beverwijk voor huisvesting met begeleiding voor normaal begaafde jongvolwassenen met een stoornis in het autistisch spectrum.

De sponsor Woonopmaat

Er zijn in 2017 geen sponsorbijdragen gedaan.

h. Organisatie

Algemeen

In 2017 kwam er veel op de werkorganisatie af. Het reguliere verhuurproces wordt steeds ingewikkelder, onder meer als gevolg van de uitvoeringsvoorschriften rondom 'passend toewijzen'. Zittende huurders behoeven meer aandacht, zoals de groeiende groep ouderen die langer thuis wil blijven wonen of juist op zoek is naar een seniorenwoning. We huisvesten ook steeds vaker personen die onvoldoende in staat zijn om regie over het eigen leven te voeren. De sociale vraagstukken maken het hele verhuurproces complexer.

De keuze om in 2017 grootschalige renovatie- en duurzaamheidsprojecten te starten heeft veel van de organisatie gevraagd. Het is belangrijk dat we goed geoutilleerd zijn om ons werk professioneel te kunnen doen en dat we een lerende houding hebben. Daarnaast moeten we ons omringen met de juiste partnerorganisaties. We hebben daar in 2017 veel effort in gestoken. We maken grote stappen voorwaarts.

Los van de dagelijkse werkstroom ervaart de organisatie dat er nieuwe trends en ontwikkelingen op de organisatie afkomen. Het herkennen en duiden van die trends was in 2017 veelvuldig onderwerp van gesprek. We sorteren daarbij voor op de nieuwe koers die medewerkers in 2018 samen met onze huurders en belanghouders gaan vormgeven. Hiervoor is eind 2017 een stappenplan opgesteld.

Strategische PersoneelsPlanning

Woonopmaat beschikt over een Strategische PersoneelsPlanning (SPP). Hiermee is inzichtelijk gemaakt hoeveel capaciteit er nodig is en hoeveel capaciteit er beschikbaar is. In 2017 is deze SPP verder uitgewerkt. Conclusie is dat op hoofdlijnen de huidige personele bezetting voor de bestaande werkvoorraad voldoet. Op enkele plekken is er enige overcapaciteit, en op andere plekken in de organisatie is er ondercapaciteit. Hierop zijn acties geformuleerd. Voor de toekomstige werkvoorraad wordt een separate analyse gemaakt, als onderdeel van de nieuwe HR-Visie. Dat gebeurt in 2018.

Met hoeveel zijn wij?

Woonopmaat beschikte per eind december 2017 over een formatie van 63,43 FTE, met 75 medewerkers. Van deze 75 medewerkers zijn er 39 vrouwen en 36 mannen. Van de 75 medewerkers werkt 51% parttime. De gemiddelde leeftijd van werknemers bij Woonopmaat is 50 jaar. De jongste medewerker is 26 jaar, de oudste 65 jaar.

Uitstroom, Doorstroom en Instroom

Na jaren van relatieve rust neemt de arbeidsmobiliteit bij Woonopmaat toe. Een aantal collega's is met pensioen gegaan of heeft een andere baan gevonden. Hierdoor ontstaat er doorstroom en hebben wij nieuwe collega's gekregen.

In de volgende overzichten geven we dit weer.

Datum uit dienst	Functie	Reden
1 maart 2017	Controller/Hoofd Personeelszaken	Pensioen
1 maart 2017	Coördinator Zakelijke Woondiensten	Pensioen
1 maart 2017	Senior Medewerker Bedrijfsbureau	Pensioen
1 maart 2017	Directeur	Pensioen
1 maart 2017	Medewerker Burenbemiddeling	Nieuwe baan
1 juli 2017	Med. Project- en Salarisadministratie	Pensioen
1 oktober 2017	Hoofd Dagelijks- en Wijkbeheer	Nieuwe baan
1 oktober 2017	Manager Vastgoed	Nieuwe baan

Datum in dienst	Functie
1 februari 2017	Informatieanalist
1 maart 2017	Hoofd Woondiensten
1 maart 2017	Directeur
1 april 2017	Medewerker Burenbemiddeling
1 mei 2017	Contractbeheerder Bedrijfsbureau
1 september 2017	Hoofd Financieel Beheer
4 september 2017	Hoofd Dagelijks- en Wijkbeheer

Datum doorstroming	Oude functie	Nieuwe functie
1 juni 2017	Hoofd Financieel Beheer	Controller
1 juli 2017	Controller Projectontwikkeling	Medewerker Interne Controle

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. Vanaf eind september 2016 tot eind januari 2017 heeft een student van het ROC Amsterdam met de opleiding MBO Assistent Accountant niveau 4, stage gelopen op de Afdeling Financieel Beheer. Ook heeft een leerling van het Kennemer College van 6 november tot en met 17 november stage gelopen op de afdeling Accountbeheer 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 een opleiding voor een andere of hogere functie, binnen of buiten de branche. In 2017 hebben 6 medewerkers hun budget ingezet voor een opleiding. Een medewerker die in de loop van het kalenderjaar 55 jaar wordt, heeft de mogelijkheid om uit zijn loopbaanontwikkelbudget extra roostervrije uren te kopen. In 2017 heeft 75% van de 55 plussers gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

We worden steeds slimmer!

In 2017 hebben veel collega's trainingen en opleidingen gevolgd. Het betreft hier functiegerichte scholing. Scholing die wenselijk is voor het vervullen van de functie. Denk hierbij aan trainingen over omgaan bewoners met psychische problemen, verdieping huurrecht, woonfraude en adviesvaardigheden. Maar ook een opleiding accountancy en control, workshop activa en berekening milieuprestatie gebouwen. Naast deze individuele zijn

in 2017 ook groepsgewijze cursussen gevolgd (liftbevrijding, BHV, ondersteuning zorgvastgoed en oriëntatie op de volkshuisvesting).

Project Loopbaan

Onderdeel van 'Goed Werkgeverschap' is dat Woonopmaat haar medewerkers faciliteert bij het inspelen op de nieuwe trends en ontwikkelingen. Niet alleen de organisatie moet blijven bewegen, dat geldt ook voor de individuele medewerkers. Als gevolg van bijvoorbeeld technologische ontwikkelingen zullen in de komende jaren bestaande functies verdwijnen en nieuwe functies ontstaan. Om die reden heeft Woonopmaat in 2017 besloten om zich aan te sluiten bij het Project Loopbaan. Dit is een initiatief van de HR-adviseurs van woningcorporaties in Noord-Holland. Sinds een jaar bestaat dit platform dat als doel heeft de arbeidsmobiliteit van medewerkers te verhogen. Door deel te nemen aan dit project ondersteunen wij onze collega's om actief aan de slag te gaan met hun loopbaan zodat de kwaliteiten ook in de toekomst aansluiten bij wat de collega wilt en waarnaar Woonopmaat op zoek is. Dit vergroot tevens de duurzame inzetbaarheid. Naast vakmeetings zijn er ook gezamenlijke trainingen, stagedagen en kan men gebruik maken van een loopbaancoach. De activiteiten zijn er op gericht om de schotten tussen de corporaties weg te nemen. Hierdoor kunnen medewerkers makkelijker van elkaar leren en eenvoudiger tijdelijk of permanent overstappen.

Even bijpraten

Elk kwartaal houden wij een personeelsbijeenkomst voor en met onze medewerkers. In deze bijeenkomsten bespreken wij de actuele ontwikkelingen en onze projecten. Maar ook de huurverhoging en het activiteitenplan zijn besproken. Daarnaast hebben wij in juni 2017 een rondgang langs ons bezit gemaakt.

Zijn wij vaak ziek?

Het ziekteverzuim bij Woonopmaat is in 2017 in vergelijking tot 2016 gestegen naar 6,82%. (2016 5,51%). Het percentage kort verzuim is in 2017 gedaald van 2,33% naar 1,62%. Dat is onder de interne norm van 2% die we daarvoor hanteren.

De stijging van het overall ziekteverzuim valt te verklaren door een aantal langdurig zieken waarmee Woonopmaat is geconfronteerd in 2017. Het percentage langdurig verzuim, langer dan zes weken, is 5,20%. Dit percentage is te hoog. We zetten ons in op verlaging. Alle zieke collega's hebben veelvuldig contact met hun leidinggevend en met de bedrijfsarts. Ook wordt tijdens het SMT-overleg (Sociaal Medisch Team), waarbij de leidinggevende, bedrijfsarts en personeelszaken aanwezig zijn, de collega's besproken die ziek zijn. Gedurende de gehele ziekteperiode worden de stappen volgens de Wet Verbetering Poortwachter strikt gevolgd.

Zijn er gewonden gevallen?

In 2017 is geen incident gemeld.

Bedrijfshulpverlening staat altijd voor je klaar!

De bedrijfshulpverlening heeft in 2017 geen incidenten gekend. De BHV-ers houden hun kennis actueel door jaarlijks een BHV-herhalingscursus te volgen. Bij deze cursus worden de onderwerpen eerste levensreddende hulp (waaronder reanimatie), ontruiming en beginnende

brandbestrijding behandeld. Daarnaast komen de BHV-ers vier maal per jaar kort bijeen om onder andere de routines van de levensreddende hulp samen door te nemen.

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?

In 2017 zijn medewerkers van Woonopmaat regelmatig geconfronteerd met grensoverschrijdend gedrag van huurders. Het betreft hier uitschelden, schreeuwen en intimideren. Het blijkt dat onze acceptatiegrens hoog ligt. Desondanks waren er 6 voorvallen dermate ernstig dat deze schriftelijk door medewerkers zijn gemeld.

In juni 2017 is er een werkplekonderzoek gedaan door een extern bureau. Naast de fysieke veiligheidsmaatregelen is er ook gekeken naar de omgevingsfactoren bij de receptie en spreekkamers. Naar aanleiding hiervan is er een advies opgesteld en zijn er aanbevelingen gedaan. Een groot deel van deze aanbevelingen zijn inmiddels opgepakt. Een onderdeel hiervan zijn de tweejaarlijkse agressietrainingen die wij aan onze medewerkers met klantencontacten aanbieden. Ook leidinggevendenden krijgen een training aangeboden waar de nadruk ligt op de opvang na agressie. In het eerste kwartaal van 2018 wordt gestart met de agressietrainingen.

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 2017

Het jaarresultaat over 2017 is € 60,0 miljoen negatief. In de Begroting 2017 hebben we aangegeven dat het jaarresultaat € 20,1 miljoen positief is. Ten opzichte van de begroting wijkt het werkelijk resultaat € 80,1 miljoen negatief af. De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten:

Verschil jaarrekening versus begroting	In € miljoen
Huuropbrengsten	0,1
Verkopen	1,8
Maatschappelijke bestedingen	-0,3
Waardering sociaal vastgoed	-68,4
Waardering commercieel vastgoed	-2,0
Rente (ontvangen en betaald)	0,6
Vennootschapsbelasting	-12,5
Lasten onderhoud	-0,6
Resultaat deelnemingen	0,4
Overige bedrijfslasten	0,7
Overige verschillen	0,1
Saldo	- 80,1

Uitleg verschillen op hoofdlijnen:

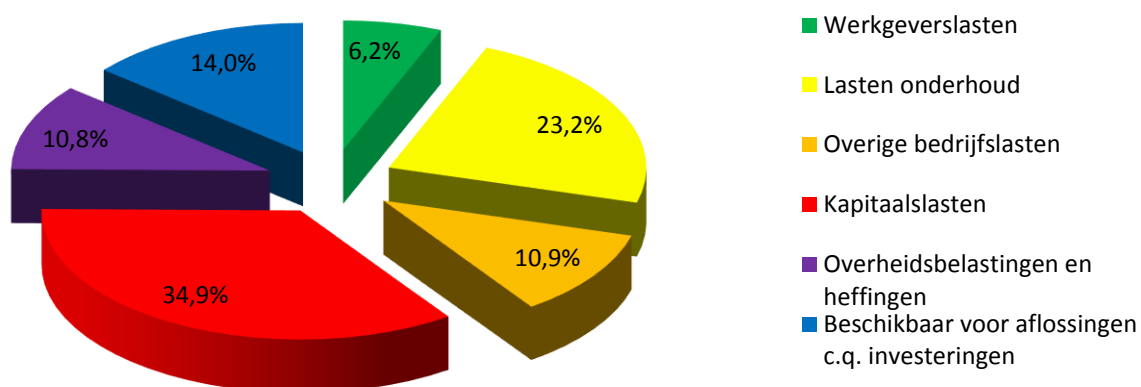
- De huuropbrengsten zijn hoger door een lagere derving dan begroot;
- De verkoopopbrengsten zijn hoger door verkoop van meer huurwoningen dan begroot en betere resultaten op doorverkopen;
- De maatschappelijke bestedingen zouden door het uitstel van besluiten bij projecten zo'n € 2,1 miljoen lager moeten zijn. Het anders waarderen van het bezit, handboek 2017 versus handboek 2016 met een lagere waardering van € 2,4 miljoen, zorgt ervoor dat de maatschappelijke bestedingen per saldo € 0,3 miljoen negatief is;
- De waardering van het sociaal vastgoed is lager door de uitwerking van het Handboek 2017 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- De waardering van het commercieel vastgoed is lager dan begroot door de uitwerking van het Handboek 2017 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Het lagere saldo van de ontvangen en betaalde rente is vooral het gevolg van een lagere rente bij conversie;
- Het negatieve resultaat voor de vennootschapsbelasting betreft het saldo van de voorziening latente belastingverplichtingen versus de latente belastingvordering. In 2017 is voor het eerst het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale waarde latent

gewaardeerd van het vastgoed in exploitatie. In voorgaande jaren waren alleen de verwachte verkopen gewaardeerd;

- De lasten van het onderhoud zijn voornamelijk hoger doordat we meer aan mutatiepakketten in de woningen hebben uitgegeven dan begroot. Een groot deel van deze uitgave heeft te maken met het verhuurbaar maken van een woning. We doen echter ook uitgaven aan keuken, badkamer en toilet als de huurder hierom verzoekt en dit verzoek conform de basisuitgangspunten, heel en veilig, van Woonopmaat terecht is;
- Het resultaat van de deelneming is positiever doordat in 2017 geen rekening was gehouden met de verkoopopbrengsten van de Simon van Haerlemstraat. We hadden deze opbrengst al in 2016 gepland.

Sluitende reguliere exploitatie

Woonopmaat stuurt op een sluitende reguliere exploitatie. Ook in 2017 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 2017 een positief resultaat van € 8,3 miljoen. Dit is 14 % 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 2017 actief waren is 0,5% oftewel € 306.000. De huurderving, inclusief projecten, is 0,7% van de jaarhuur oftewel € 407.000.

Blik op de toekomst

Woonopmaat streeft in haar Strategisch Beleidsplan naar vernieuwing van het woningbezit dat zij te huur aanbiedt. Door herstructurering zullen in verschillende wijken huurwoningen worden gesloopt. Deze sloop zal getalsmatig grotendeels worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw van huurwoningen in de Tweede tranche herstructurering Heemskerk en de convenantlocaties in Beverwijk. De realisatie van nieuwbouwwoningen heeft een nadelig effect op de vermogenspositie van een corporatie. De uitgaven aan een nieuwbouwwoning zijn immers hoger dan het bedrag dat binnen de standaard exploitatieperiode van 50 jaar door middel van huuropbrengsten kan worden terugverdiend. Door verkoop van bestaande huurwoningen wordt dit effect deels opgevangen. De financiële meerjarenprognose is voor de komende tien jaar door Woonopmaat opgesteld. Ingrediënten

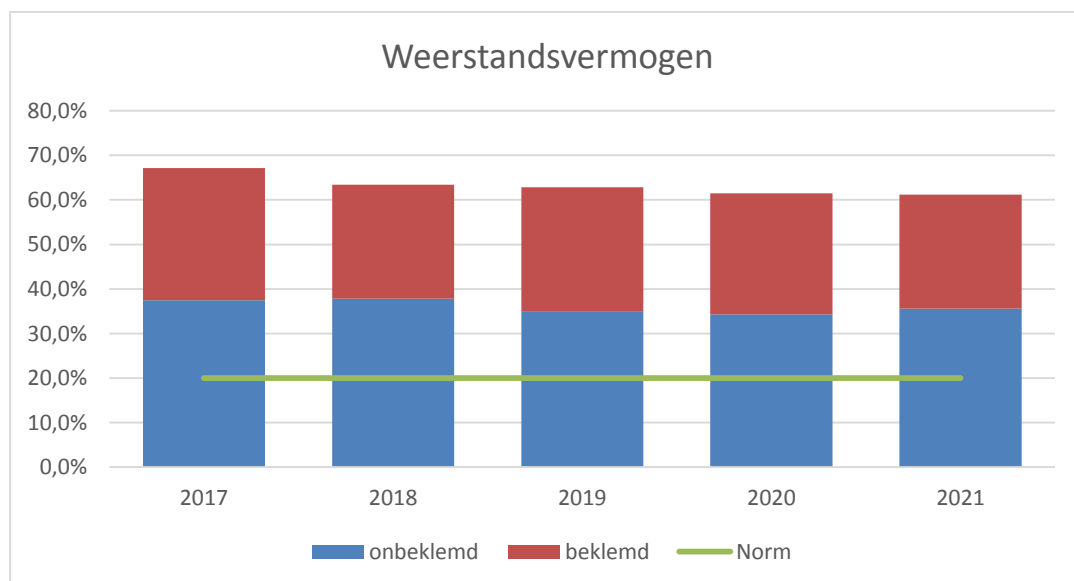
voor de prognose zijn verwachtingen van de huur, inflatie, meerjaren onderhoud enzovoort voor het huidig bezit. Daarnaast wordt voor een aantal complexen rekening gehouden met het herstructureringsprogramma zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeleid. Vanuit de financiële meerjarenprognose kan worden geconcludeerd, dat Woonopmaat in de toekomst financieel aan haar afgesproken maatschappelijke opgave kan voldoen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de meerjarenprognose in belangrijke mate wordt bepaald door de volgende externe factoren:

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

Weerstandsvermogen

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

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



Solvabiliteit

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen, de solvabiliteit, is per eind 2017 67%.

Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 1,6 per eind 2017.

Rentabiliteit

De rentabiliteit over het eigen vermogen, groepsresultaat na belastingen gedeeld door het groepsvermogen per 1 januari 2017, bedraagt – 7% over 2017.

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.

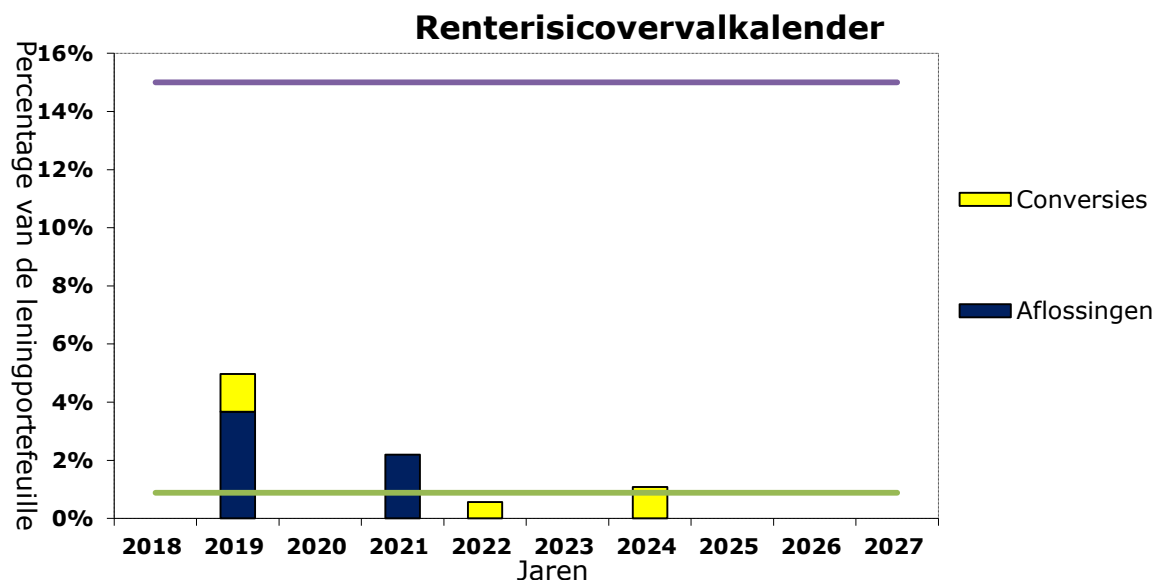
Vanaf 2014 ontvangt Woonopmaat jaarlijks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een oordeel over de borgbaarheid van Woonopmaat. Stichting Woonopmaat heeft per 6 september 2017 een borgbaarheidsverklaring van het WSW ontvangen. Op grond van deze verklaring mag Woonopmaat in de periode 2017 tot en met 2019 van de faciliteiten van het WSW gebruik maken.

Leningportefeuille

De leningportefeuille van Woonopmaat is per 31 december 2017 gelijk aan € 265,2 miljoen. In 2017 heeft één wijziging van rentepercentage (conversie) van één lening plaatsgevonden; de rente-afsprake hadden we in 2016 gemaakt. In 2017 is er één rente-afsprake gemaakt voor de conversie van één lening in 2018. Er hebben in 2017 geen algehele aflossing van leningen plaatsgevonden. Er is in 2017 geen nieuwe lening aangetrokken. De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is in 2017 iets gedaald ten opzichte van 2016. Eind 2017 bedraagt de gemiddelde rentevoet 3,55% (2016: 3,80%). De duration van de uitstaande leningen is eind 2017 gelijk aan 8,39 (2016: 8,99).

Rentevervalkalender

Bij het aantrekken van nieuwe leningen houdt Woonopmaat rekening met de gevolgen voor het renterisicoprofiel van de organisatie. Door het aantrekken van nieuwe leningen mag in enig jaar nooit een renterisicovolume ontstaan dat meer bedraagt dan 15% van het schuldrestant van de totale leningportefeuille. Bij de berekening van het renterisico wordt gerekend met de schuldpositie per 31 december 2017.



De komende tien jaar vinden voor in totaal € 8 miljoen aan renteconversies en € 16 miljoen aan aflossingen ineens plaats.

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 2017 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 2,9 (2016: 2,8).

Loan to Value

Bij de bepaling van de Loan to Value (LTV) wordt gekeken welk deel van het woningbezit beleend is. Interessant is om dan tot een keuze van de waarde te komen. In afwijking van de RJ 645 kijken we dan naar één waardebepaling voor ons gehele bezit. Voor de berekening hebben we gekozen voor de bedrijfswaarde. Dan is de uitkomst van de LTV 54%.

In ons beleid hebben we geformuleerd, dat we ons richten op de 'betaalbaarheid' van de leningportefeuille. Concreet hebben we neergezet dat niet meer dan 33% van de huuropbrengsten rentelast mag zijn. In 2017 zitten we op bijna 17% van de huuropbrengsten.

Beleggingsportefeuille

Woonopmaat heeft geen beleggingen uitstaan.

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 dit merken. Woonopmaat is lid van Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties. Met dit lidmaatschap geven wij aan dat wij zowel de Governancecode als de Aedescode naleven.

a. Externe beoordelingen

Oordeelsbrief: wat is de beoordeling van het ministerie?

Sinds 1 juli 2015 valt naast het financiële toezicht ook het toezicht op de rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw. Jaarlijks stuurt de Aw haar oordeel toe. In november 2017 is een Oordeelsbrief staatssteun- en passendheidsnorm ontvangen van de Aw.

Voor wat betreft de staatssteunnorm voldoet Woonopmaat aan de gestelde regelgeving. Echter, de accountant van Woonopmaat, EY, heeft de juistheid en volledigheid van de toewijzingen niet kunnen vaststellen. Dit heeft te maken met verhuringen door derden; intermediaire verhuur. Woonopmaat moet over 2017 maatregelen nemen, zodat de accountant een positief oordeel kan geven over de volledigheid en juistheid van de toewijzingen.

Voor wat betreft het passend toewijzen voldoet Woonopmaat aan de norm, die stelt dat meer dan 95% van de toewijzingen die heeft plaatsgevonden aan huurders met recht op huurtoeslag vallen binnen de toen vigerende aftoppingsgrenzen. Ook hier geldt dat de accountant niet de juistheid en de volledigheid kan vaststellen. Om sancties te voorkomen moeten we ook hier maatregelen nemen.

WSW: beoordeling van de business risks van Stichting van Woonopmaat

In het tweede kwartaal van 2017 is door het WSW beoordeeld hoe de bedrijfsrisico's van Woonopmaat eruit zien. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand van 24 kwalitatieve business risk vragen. Uiteindelijk leidt de beoordeling tot een risicoscore per corporatie. Woonopmaat behoort tot de laagste risicoklasse.

Managementletter: wat vindt de accountant van ons?

Onze accountant, EY, heeft een Managementletter uitgebracht over 2017. Deze wordt opgesteld in het kader van de jaarrekeningcontrole, en is 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 2017 staan geen punten met een hoge prioriteit. De accountant vraagt aan woonopmaat aandacht voor de vastleggingen. Dit aandachtspunt richt zich vooral op de toekomstige OOB status van woningcorporaties. Een andere aandachtspunt van gemiddelde prioriteit richt zich bijvoorbeeld op het wijzigingsbeheerproces binnen ons primair systeem, tobias AX . Ook dit aandachtspunt is 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 2017 heeft de auditcommissie een evaluatiegesprek gevoerd met de accountant. De samenwerking met EY wordt als goed ervaren. Verbeterpunt is dat de branchebrede discussie over de vastgoedwaardering en de daaraan verbonden modelmatige waardering via het 'handboek marktwaardewaardering' vanuit EY nauwgezetter en voortvarender had kunnen worden teruggekoppeld naar Woonopmaat. Er zijn afspraken gemaakt voor periodieke afstemming met de bestuurder.

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. Dit staat op onze website. De commissie benoemde een aantal verbeterpunten ten aanzien van:

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

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

Aedes Benchmark: hoe beoordeelt de brancheorganisatie ons?

Ook in 2017 hebben we wederom meegedaan aan de 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 nieuwe huurders	8,7	7,5
Bedrijfslasten per verhuurbare eenheid (vhe)	€ 628	€ 790

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

Informatiepiramide

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

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

De afdeling Control is in 2017 ontstaan en opgezet conform de vereisten vanuit de Woningwet. Om voldoende grip te krijgen op de activiteiten die ontplooid moeten worden om in control te zijn is een afdelingsplan voor 2017 en 2018 geschreven. Dit afdelingsplan is in het managementteam en de auditcommissie besproken en goedgekeurd. Er waren diverse audits genoemd in het activiteitenplan, de procedures rondom verkopen, het aangaan van verplichtingen en een aantal automatiseringskwesaties, zoals autorisaties binnen ons systeem en het proces rondom back up en recovery. De audit verkoop is uitgevoerd. De overige audits zijn wegens een herijking van de prioritering doorgeschoven naar 2018.

Audit verkoop

In de audit zijn twee verbeteringen geconstateerd. De eerste is gericht op het actualiseren van bestaande procesbeschrijvingen en de tweede is gericht op het contract met de makelaar. Beide verbeterpunten zijn in 2017 opgepakt en afgehandeld.

c. Risicomanagement

Risico integraal managen?

We hebben in 2011 een kader neergezet voor het risicomanagement bij Woonopmaat. Bestuurlijk is het format vastgesteld. In 2017 zijn we gestart met de nieuwe opzet van het risicomanagement. Bij de eerste opzet zijn we bijgestaan door Naris; een adviesbureau op gebied van risicomanagement. In 2018 wordt het risicomanagement van Woonopmaat nader uitgewerkt.

Risicomanagement bij projecten: we gokken niet

Risicomanagement vinden we vooral bij projectontwikkeling heel belangrijk. We kijken verder dan alleen 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 2017 is het projectrisico van Woonopmaat gekwantificeerd op € 2,5 miljoen, bestaande uit het:

- Verwervingsrisico (per 31 december 2017 niet aanwezig)
Als er sprake is van verwerving van grond, wordt onder deze noemer een verwervingsrisico opgenomen van 20% van de aanschafprijs;
- Ontwikkel- en aanbestedingsrisico (per 31 december 2017 € 1,9 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 2017 € 0,6 miljoen)

Het risico op onvoorzien meerwerk, gekwantificeerd via een percentage van de bouwsom. Hieronder valt niet het risico dat de bouwer tijdens het werk failliet gaat. Dat wordt ondervangen door een bankgarantie on demand.

Wartoe zijn we bereid?

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

Grondpositie Woonopmaat: grond kopen met een doel

Woonopmaat is al sinds 2013 met het SSPB in gesprek over een stuk grond in de Broekpolder. In 2017 zijn afspraken gemaakt rondom de overdracht van de grond. In februari 2018 heeft de daadwerkelijke levering plaatsgevonden. Woonopmaat gaat op dit perceel 34 eengezinswoningen realiseren.

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 automatisch bericht. 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 onderwerpen op het gebied van vennootschapsbelasting hebben we ons in 2017 laten adviseren door BDO belastingadviseurs. Onze aangifte voor de vennootschapsbelasting over 2016 is gecontroleerd door Baker Tilly Berk belastingadviseurs.

Door gebruik te maken van twee specifieke gebeurtenissen kan Woonopmaat tijdelijk haar betaalde vennootschapsbelasting terugvorderen en uitstellen. Deze gebeurtenissen zijn:

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

Per saldo betekent het dat over de periode 2008 tot en met 2016 vooralsnog geen vennootschapsbelasting is betaald. Naar huidige inzichten geldt hetzelfde voor 2017.

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

d. Verbindingen

Waaraan nemen we deel?

Woonopmaat heeft per 31 december 2017 een drietal verbindingen. Deze verbindingen zijn opgenomen in bijlage A van dit Jaarverslag. Woonopmaat heeft in 2017 geen woningen uit haar verbindingen genomen. In 2017 is er één verbinding opgeheven; het betreft Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk. De verbindingen worden hieronder verder beschreven.

1. Tweede tranche herstructurering Heemskerk

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

De verbindingen zijn:

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

Het directe of indirecte aandeel van Woonopmaat in deze verbindingen is als volgt:

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

Het kapitaal van Woonopmaat B.V. bedroeg per 31 december 2017 € 18.000. Over 2017 is er een positief resultaat van € 350.000. Per 31 december 2017 is het eigen vermogen € 364.000 positief.

De GEM Herstructurering Heemskerk B.V. heeft per 31 december 2017 een positief vermogen van € 6.000. Het vermogen is lager dan het gestort kapitaal van € 18.000 door verliezen in de periode 2009 tot en met 2011. In 2017 is er een positief resultaat van € 12.000.

De C.V. Tweede Fase Heemskerk heeft per 31 december 2017 een positief vermogen van € 1.407.000. Woonopmaat B.V. heeft een aandeel in dit positieve vermogen van de C.V. Tweede Fase Heemskerk van € 723.000. Het resultaat van de C.V. is over 2017 € 714.000 positief.

In 2019 wordt naar verwachting de Tweede tranche herstructurering afgerond waarna deze verbindingen in 2020 worden opgeheven.

2. ENERGIEopMAAT B.V.

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

Het kapitaal van ENERGIEopMAAT B.V. bedroeg per 31 december 2017 € 18.000. Het vermogen van ENERGIEopMAAT B.V. is eind 2017 gelijk aan negatief € 1.176.000. Het negatieve vermogen is ontstaan door verliezen over de afgelopen periode. In 2017 is er een positief resultaat van € 23.000.

e. **Woningwet in uitvoering**

Ook in 2017 heeft een aantal activiteiten plaatsgevonden in het kader van de Woningwet. Zo zijn de statuten van de twee dochters, waar Woonopmaat meer dan 50% aandeel in heeft, Woonopmaat B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. aangepast aan de nieuwe Woningwet. Daarnaast is het reglement financieel beleid en beheer aangepast. Als laatste hebben we een goedkeuring ontvangen van ons definitief voorstel van de administratieve scheiding van Daeb en Niet Daeb activiteiten.

Prestatieafspraken 2017

De prestatieafspraken van Woonopmaat (en Pré Wonen) worden gemaakt met diverse belanghouders. Deze belanghouders zijn voor Woonopmaat het huurdersplatform en de gemeenten Heemskerk en Beverwijk.

In de prestatieafspraken staan diverse afspraken en acties benoemd die gedurende het loopjaar van de afspraken worden uitgevoerd of waarvan de uitvoering wordt voorbereid. Afspraken hebben vaak een meerjarig karakter en worden om die reden dan ook ieder jaar opnieuw benoemd in de prestatie afspraken. Acties hebben een eenmalig karakter en leiden tot een bepaald resultaat. Jaarlijks wordt een aantal acties als speerpunten benoemd.

Voor 2017 waren de volgende speerpunten benoemd:

- het realiseren en/of verder ontwikkelen van de woningbouwprojecten.
- het ontwikkelen van een huisvestingsmonitor en mede op basis daarvan het nader specificeren van de afspraken over de gewenste vraag-aanbod verhouding binnen de kernvoorraad.
- het ontwikkelen van een actieprogramma langer zelfstandig wonen en het invoeren van een woonzorgloket langer zelfstandig wonen.
- Het opzetten van een bewustwordingscampagne energiebesparing.

Het realiseren en ontwikkelen van concreet overeengekomen woningbouwprojecten ligt op schema. Beide gemeenten hebben de potentiële locaties voor de ontwikkeling van woningbouw in beeld gebracht. Deze studie is mede ingegeven door de wens om de woningproductie op het niveau van de metropoolregio Amsterdam en de regio IJmond Zuid Kennemerland te prognosticeren, af te stemmen, te verhogen en te versnellen. Bij de corporaties is behoefte aan een gesprek over woningbouwlocaties waarin zij kunnen investeren. Ook bij de gemeenten bestaat een behoefte aan een overleg inzake differentiatie en het streven naar een ongedeelde stad. In 2018 wordt daar verder invulling aan gegeven.

De Huisvestingsmonitor is ontwikkeld en toetst of afspraken leiden tot behoud van een evenwichtige verdeling, behoud van slaagkansen en of geen doelgroepen worden buitengesloten. De monitor laat op dit moment een evenwichtige woningmarkt zien met gelijke slaagkansen voor iedere doelgroep qua leeftijd, inkomen en huishoudgrootte. Daarnaast laat de monitor wachttijden zien die voor de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties acceptabel zijn.

De ontwikkeling van een actieprogramma langer zelfstandig wonen is afgerond. Er is overzicht van de opgaven en acties die daarvoor uitgevoerd kunnen worden. Het programma mist nog een beleidsmatige aanpak met een heldere doel- en probleemstelling. In 2018 zal daar verder aandacht aan worden gegeven.

De ontwikkeling van een woonzorgloket is nog steeds gaande. De corporaties zijn in overleg met de beide gemeenten, de huurdersorganisaties van beide woningcorporaties en Viva! Zorggroep hebben zich gebogen over de informatie die op dit loket gepresenteerd moet worden. De implementatie van het loket wordt in het eerste halfjaar van 2018 verwacht.

De bewustwordingscampagne energiebesparing is niet als gezamenlijke actie uitgevoerd. Op individuele basis zijn wel acties uitgevoerd. Deze acties moeten leiden tot bewustwording van het energiegebruik en daardoor voor energiebesparing. In 2018 delen de partijen de resultaten en stemmen zij nieuwe acties af. Dit zal leiden tot een meer gezamenlijke focus.

f. Klachtenreglement en andere reglementen

Geschillenadviescommissie: als we er niet uitkomen

Een huurder, aspirant huurder en ook overige belanghebbenden kunnen een klacht indienen over de manier waarop Woonopmaat met hun klachten of wensen is omgegaan.

Voor de behandeling van deze klachten is een geschillenadviescommissie (in de wandelgangen: klachtencommissie) in het leven geroepen. De bevoegdheden en werkwijze van deze commissie zijn vastgelegd in een speciaal 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.

Het is de taak van de Geschillenadviescommissie een uitspraak te doen over de vraag of een klacht gegrond is of niet. De uitspraak van de commissie is een advies aan de directie van Woonopmaat, die vervolgens de klacht moet afhandelen. De commissie doet geen uitspraak over een eventuele schadevergoeding aan de klager.

Samenstelling

De geschillenadviescommissie bestond in 2017 uit:

Naam	Functie	Herkiesbaar
De heer A.J.T. Karskens (Tibart)	Voorzitter, onafhankelijk	30 juni 2018
De heer A.M. Kramer (Albert)	Lid, voorgedragen door Woonopmaat	30 juni 2018
De heer L. Witkamp (Lars)	Lid, voorgedragen door het Huurdersplatform	30 juni 2018
Mevrouw C.M.P.W. de Haan-Kroes (Cindy)	Secretaris	

De geschillenadviescommissie heeft in 2017 geen klachten behandeld.

Namens de geschillenadviescommissie,

mr. A.J.T. Karskens,
Voorzitter

g. Ondernemingsraad

Samenstelling

De samenstelling van de ondernemingsraad was in 2017 als volgt:

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

Overlegstructuur

Zoals elk jaar zijn er dit jaar overlegvergaderingen geweest met de bestuurder. De notulen van de vergaderingen worden gemaakt door de bestuurssecretaris.

De vergaderdata van dit overleg waren: 16 maart, 27 juni, 17 oktober. De vergadering van 12 december ging niet door en werd verplaatst naar 11 januari 2018.

De OR heeft maandelijks een regulier overleg gehad. Tussendoor zijn er vergaderingen geweest waarin de '100-dagen analyse' van de bestuurder is besproken.

Op 2 oktober heeft de OR een gesprek gehad met de voltallige RvC. Hierin heeft de OR een goede indruk gekregen van de RvC. De RvC heeft aangegeven dat de OR – indien er behoefte is aan een klankbord of advies – gebruik kan maken van de RvC of van een externe partij. Daarnaast is afgesproken dat de OR en de RvC elkaar voortaan twee keer per jaar ontmoeten.

Personeelszaken

In het afgelopen jaar zijn er tien medewerkers uit dienst getreden. In vijf gevallen ging het om medewerkers die met (vervroegd) pensioen zijn gegaan.

100-dagen analyse

De bestuurder heeft zijn 100-dagen analyse medio 2017 gedeeld met de OR en later met het voltallige personeel. Belangrijkste conclusie is dat er op veel punten uitstekende prestaties worden geleverd, maar dat sommige punten nadrukkelijke aanscherping verdienen. Met andere woorden 'Woonopmaat is een parel, maar deze dient wel fijn geslepen te worden om meer te gaan glinsteren en toekomstbestendig te blijven'. Er is naar het oordeel van de bestuurder potentie om nog meer in de leefwereld van huurders en belanghouders te komen en vandaaruit scherpere keuzes te maken voor producten en diensten. Om opgewassen te zijn tegen de nieuwe opgaven is het zaak om aan de slag te gaan met de organisatieontwikkeling.

Aansluitend op de 100-dagen analyse heeft de bestuurder in het najaar van 2017 desgevraagd een richtinggevende 'houtskoolschets' samengesteld met zowel de volkshuisvestelijke keuzes als de keuzes voor de organisatieontwikkeling. Hiermee ontstaat Woonopmaat 2.0. De verdere uitwerking van deze keuzes wordt door werkgroepen in de organisatie samen met de samenwerkingspartners uitgevoerd.

De OR heeft met de bestuurder over het traject Woonopmaat 2.0 een aantal afspraken gemaakt. Deze hebben betrekking op de samenstelling van de werkgroepen in het algemeen en de werkgroep HR-Visie in het bijzonder. Dit om de betrokkenheid van de OR op een juiste wijze te borgen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de communicatie. Het onderwerp Woonopmaat 2.0 is voortaan een vast agendapunt in het regulier overleg met de bestuurder. Daarnaast is er frequent bilateraal overleg tussen de voorzitter van de OR en de bestuurder. In dit overleg wordt de voortgang in de werkgroepen besproken en worden signalen gedeeld.

Voortgang Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

Van het MTO is een rapportage gemaakt, die als handleiding dient voor de vervolgstappen. De rapportage geeft een waardevolle input voor het uitlijnen van de gewenste organisatievorm, organisatiestructuur en leiderschapsstijl. Dit vraagstuk staat nog altijd hoog op de agenda van de OR. De OR herkent de punten uit het MTO in de 100-dagen analyse en de door de bestuurder geformuleerde houtschoolschets voor Woonopmaat 2.0. Om die reden is in goed onderling overleg besloten het MTO niet meer als losstaand actiepunt te zullen behandelen. De OR blijft wel uiteraard nauw betrokken bij het proces van Woonopmaat 2.0 en ziet erop toe dat de aandachtspunten uit het MTO hierin worden meegenomen.

Voortgang strategische personeelsplanning

Woonopmaat beschikt over een strategische personeelsplanning. In 2017 is deze planning op verschillende afdelingen onderwerp van gesprek geweest en aangevuld. Zodra de nieuwe koers voor de komende jaren verder is uitgewerkt zal de strategische personeelsplanning hiermee in lijn worden gebracht. Daarbij is de inzet van Woonopmaat om meer diversiteit en flexibiliteit te gaan organiseren in de personeelsplanning, bijvoorbeeld via stagairs, werkstudenten en trainees. Daarnaast worden bestaande medewerkers nadrukkelijker gestimuleerd om aan de slag te gaan met de persoonlijke ontwikkeling. De OR zal de komende ontwikkelingen rondom de personeelsplanning frequent bespreken met de bestuurder.

Werkkostenregeling

De OR is nog met de vorige directie in gesprek geweest over een nieuwe vorm voor de secundaire arbeidsvoorwaarden die in de werkkostenregeling vallen. Het verzoek lag bij de OR om hier onderzoek naar te doen. De OR heeft nog geen kans gezien om dit uit te zoeken. Daarnaast is er volgens de OR geen urgente noodzaak om de huidige situatie te wijzigen. Besloten is dat dit onderwerp on hold wordt gezet totdat Woonopmaat 2.0 is afgerond.

Werving lid van Commissarissen

In 2017 heeft de RvC twee nieuwe leden benoemd: de heer Ivo van der Klei per 1 januari en mevrouw Jacqueline Hoek per 1 oktober. Daarmee is de Raad weer compleet. Omdat de voorzitter van de RvC het einde van zijn zittingsperiode heeft bereikt en niet meer herbenoembaar is, is de werving van een nieuwe voorzitter van de RvC opgestart. De OR is hier nauw bij betrokken en zal een bijdrage leveren aan het selectieproces in het eerste kwartaal van 2018.

Fusie exploitatie kantoorgebouw

In verband met regelgeving uit de woningwet was een fusie van Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 met Stichting Woonopmaat noodzakelijk. Voor deze fusie is advies aan de OR gevraagd. Hierop heeft de OR positief geadviseerd.

Scholing Ondernemingsraad

Chantal Spiekermann en Michael van Lieren hebben in april 2017 deelgenomen aan de cursus Nieuw in de OR.

Toelichting op het financieel beleid van de OR in 2017

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

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

Begroting 2018 Ondernemingsraad

De begroting voor het jaar 2018 is op € 5.000,- vastgesteld. Verder heeft de OR het recht om ondersteuning aan te vragen voor bepaalde zaken. Dit recht wordt niet ingeperkt met een begroot bedrag.

Karin de Wit
Voorzitter

John van Balen
Secretaris

h. Bestuursverklaring

Hiermee verklaar ik dat, naar mijn beste weten en inzicht, de gegevens in het Jaarverslag 2017 en de Jaarrekening 2017 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, 6 april 2018

De heer S.F. Hooftman,
Directeur/bestuurder

7. Raad van Commissarissen

Het afgelopen jaar is een bijzonder jaar geweest. De RvC heeft per 1 maart 2017 de heer S.F. Hooftman als nieuwe bestuurder benoemd. Hij volgt de heer A.J.T. Leek op die op deze datum met pensioen is gegaan. Daarnaast verwelkomden we in 2017 twee nieuwe commissarissen: de heer I. van der Klei en mevrouw J.M. Hoek. Zowel de bestuurder als de nieuwe commissarissen ondergingen de betrouwbaarheids- en geschiktheidstoets. Vanaf 1 juli 2015 moeten woningcorporaties voorgenomen benoemingen of herbenoemingen van bestuurders en commissarissen voor een zienswijze van de minister voorleggen aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Voor alle kandidaten is een positieve zienswijze ontvangen.

Na de inwerkingtreding van de herziene Woningwet in 2015 heeft de implementatie hiervan net als in 2016 ook in 2017 een centrale plaats ingenomen. Niet alleen voor de organisatie, maar ook voor ons als Raad van Commissarissen (RvC). Thema's die de RvC-agenda mede bepaalden waren onder andere het splitsingsvoorstel Daeb / Niet-Daeb, de prestatieafspraken met de gemeenten en het Huurdersplatform en de toepassing van nieuwe statuten & reglementen. Het geheel is in lijn met de geldende strategie vastgesteld.

Bij de beoordeling van de verschillende onderdelen vanuit de Woningwet vormde deze strategie mede het uitgangspunt, waarbij telkens de inhoud van de voorstellen is getoetst aan de volkshuisvestelijke doelen, de financiële continuïteit en de risicobeheersing.

Vanuit de reguliere toezichthoudende rol hebben wij binnen de organisatie aandacht gevraagd voor de duurzaamheidsopgave, de transitieopgave van de vastgoedportefeuille (mede in relatie tot de afkoop van de erfpacht), het risicomangement en de inhoudelijke groei van de organisatie.

a. Visie en kaders

De RvC van Woonopmaat houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen Woonopmaat. De Raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en verstrekt samen met de bestuurder de opdracht voor de visitatie die Woonopmaat elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met separate commissies. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming door de Raad onverlet.

Toezichtkader

Het centrale uitgangspunt voor de RvC is er op toe te zien dat Woonopmaat een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het

gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan, en waarin voldaan wordt aan de eisen voor woningcorporaties zoals die opgenomen zijn in wet- en regelgeving.

De RvC ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een strategisch plan dat in consultatie met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) wordt opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen bevat.

Het toezichtkader van de RvC is nader uitgeschreven in het document Toezichtskader en in overige documenten. Deze documenten zijn te raadplegen op de website van Woonopmaat. Hieronder worden de belangrijkste documenten voor het algemene toezichtkader benoemd. In deze documenten zijn concrete criteria en (gedrags-) normen opgenomen.

Extern toezichtkader

- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)
- Wet Normering Topinkomens (WNT)
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleid en kaders WSW
- Beleid en kaders Aw
- Beleid en kaders VTW

Intern toezichtkader

- Toezichtskader Woonopmaat
- Statuten
- Reglementen RvC en commissies
- Visie op Governance
- Profielschets RvC
- Strategisch Beleidsplan 2014 -2019
- Ondernemingsplan 2016-2019
- Portefeuillestrategie 2017-2026
- Activiteitenplan 2017
- Begroting, meerjarenraming en Jaarrekening
- Reglement financieel beleid en beheer
- Investeringsstatuut
- Treasurystatuut
- Verbindingenstatuut
- Gedragscode en klokkenluidersregeling

In 2017 zijn verschillende documenten van het interne toezichtkader aangepast en in de RvC vastgesteld.

Nieuw is het Investeringsstatuut. Hieraan worden de investeringen getoetst die Woonopmaat doet. Daarnaast is er een Verbindingenstatuut opgesteld, waaraan we juridische samenwerkingen en relaties met organisaties toetsen.

In 2018 wordt het Strategisch Beleidsplan 2014 -2019 herijkt. De RvC onderschrijft het voornemen van de directeur/bestuurder om daarin nadrukkelijk te kiezen voor de thema's betaalbaarheid, duurzaamheid en excellente dienstverlening. De RvC hecht eraan dat het wonen in de noordelijke IJmond ook in de toekomst betaalbaar blijft. Het uitgangspunt dat Woonopmaat in de komende periode nog meer in de leefwereld van haar huurders en belanghouders wil komen om van daaruit nog betere diensten en woonproducten te kunnen bieden, wordt breed door de RvC gesteund.

Toepassing Governancecode

Normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. Woonopmaat onderschrijft deze code. Hiermee laat Woonopmaat zien waar ze voor staat, waarop zij aanspreekbaar is, dat zij kwaliteit biedt en dat zij zich wil verantwoorden naar haar omgeving.

De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie:

1. Bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak;
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Binnen Woonopmaat worden deze principes nageleefd.

b. Inhoudelijk toezicht

Toezicht op strategie

Het strategisch Beleidsplan 2014-2019 komt qua uitvoering in een slotfase. Er wordt in 2018 een nieuw plan opgesteld. Vooruitlopend daarop is door de nieuwe bestuurder in 2017 een 'houtskoolschets' opgesteld, waarin zowel de volkshuisvestelijke keuzes als de keuzes voor de organisatieontwikkeling voor de komende jaren zijn geschetst. Deze zijn met de RvC gedeeld en besproken. De nadere uitwerking zal plaatsvinden in 2018. De Raad ziet er op toe dat de belanghouders hier volop bij betrokken worden. Voordat de nieuwe strategie in 2018 in gaat wordt deze ter goedkeuring aangeboden aan de RvC.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ontvangt jaarlijks ter goedkeuring het activiteitenplan met de begroting voor het volgende jaar. Middels de begroting krijgt de RvC informatie over de verwachte kosten en opbrengsten, en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als voor de jaren daarna. Naast financiën bevat de begroting ook informatie over de operationele prestaties. In november 2017 heeft de RvC het activiteitenplan met de begroting 2018 goedgekeurd. Hierbij heeft de Raad kunnen vaststellen dat de financiële ratio's voor 2018 voldoen aan de normen van het WSW en de Aw.

Over de uitvoering van de begroting 2017 is de RvC per kwartaal geïnformeerd op basis van een toezichtsrapportage. In deze rapportage komen zowel financiële als niet-financiële onderwerpen aan bod, evenals materiële risico's. In 2017 heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2016 van Woonopmaat met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2016 goedgekeurd.

Met ingang van 1 juli 2015 moet de RvC wettelijk gezien goedkeuring geven aan investeringen groter dan drie miljoen euro. De RvC van Woonopmaat volgt deze lijn. De Raad keurt niet alleen het activiteitenplan met de jaarbegroting (met daarin opgenomen alle investeringen) goed, maar voortaan ook de afzonderlijke investeringen in nieuwbouw, renovatie- en herstructurering indien het investeringsbedrag groter is dan drie miljoen euro. Daarnaast gelden er extra strenge eisen aan investeringen die niet zijn voorzien in het activiteitenplan en de jaarbegroting maar lopende het begrotingsjaar worden voorgesteld.

Managementletter

De Managementletter over 2016 is begin 2017 uitgebracht. Centraal hierbij stond de waardering van het vastgoed en de implementatie van alle eisen vanuit de Woningwet. Daarnaast is groeiend belang van de beheersingsmaatregelen met betrekking tot de automatiseringsomgeving benoemd. De Managementletter is in de RvC, in aanwezigheid van de accountant, besproken.

Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de RvC. In 2017 bestond de commissie uit de volgende leden:

- F. Wehrmeijer (voorzitter tot 22 juni, na 22 juni geen lid meer)
- I. van der Klei (eerst lid, voorzitter vanaf 22 juni)

- K. de Wolf (lid vanaf 22 juni)

De adjunct-directeur Interne Bedrijfsvoering en de controller van Woonopmaat vertegenwoordigen de werkorganisatie. Op afroep kunnen externe en interne adviseurs deelnemen. De commissie is in 2017 vier keer bij elkaar geweest voor overleg.

De belangrijkste onderwerpen die werden besproken zijn:

- Verslagen van de Financiële Commissie
- Accountantsverslag 2016 en Jaarrekening 2016
- Toezichtsrapportage 4^e kwartaal 2016, 1^e, 2^e, 3^e kwartaal 2017
- Managementletter
- Evaluatie accountant

De commissie heeft bij de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's. Meer in het bijzonder is aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed, de normen van het WSW en de Aw en de voortgang van de jaarrekening.

Vastgoedcommissie

De Vastgoedcommissie is een commissie van advies voor de RvC. Deze is per 6 maart 2017 opgericht. De commissie bestaat uit de volgende leden:

- K. de Wolf (voorzitter)
- I. van der Klei
- J.M. Hoek (vanaf 1 oktober)

Deze commissie komt alleen bijeen indien de RvC of de bestuurder het noodzakelijk acht dat de commissie een advies uitbrengt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Woonopmaat zijn vastgelegd in het strategisch beleidsplan. Dit kent de volgende speerpunten: betaalbaarheid, bereikbaarheid, en beschikbaarheid, de positie van de klant en duurzaamheid. Deze speerpunten zijn vertaald in concrete doelstellingen. De RvC toetst de speerpunten door te kijken naar welke doelstellingen zijn behaald en welke (nog) niet zijn gerealiseerd. Deze informatie komt naar voren in de toezichtsrapportages en het jaarverslag.

Naast deze reguliere vorm van toezicht heeft de RvC met de directeur/bestuurder inhoudelijk gesproken over:

- Het huurbeleid
- Investering in duurzaamheid door het plaatsen van zonnepanelen
- Scheidingsvoorstel sociale woningen en vrije sector woningen
- Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
- Kwaliteit van dienstverlening
- Risicomanagement
- Afkoop erfpacht
- Stedelijke vernieuwing

Klachten

De RvC heeft vastgesteld dat de Geschillenadviescommissie van Woonopmaat in 2017 geen klachten heeft ontvangen. Zowel uit interne als externe rapportages blijkt dat de dienstverlening van Woonopmaat ruim boven het branchegemiddelde ligt.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De maatschappelijke doelen van Woonopmaat komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden. De RvC toetst of de afspraken binnen de strategische kaders plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de RvC door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur/bestuurder, maar ook door het contact dat de Raad heeft met het Huurdersplatform. In maart 2017 heeft de RvC overleg gehad met het Huurdersplatform. In het overleg is onder andere gesproken over

1. Jaarstukken Woonopmaat
2. Huurverhoging
3. Contact met de achterban
4. Klachten
5. Ambities nieuwbouw en renovatie
6. Prestatieafspraken
7. Afstemming met bestuurder en werkorganisatie

Toezicht op risicobeheersing

Het risicobeleid van Woonopmaat is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico's, maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De RvC beoordeelt de door de organisatie benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. Tevens is in de Raad de brief van het WSW over de business risks 2017 besproken. Daarin is aan de orde gekomen de wens van het WSW dat de vastgoedstrategie en het risicomanagement nog meer in lijn worden gebracht met de criteria van het WSW. De RvC heeft vastgesteld dat hierover door de bestuurder nadere afspraken met het WSW zijn gemaakt. De volledige Raad heeft in mei 2017 een workshop gevolgd over risicomanagement.

Toezicht op verbindingen

Woonopmaat kent de volgende verbindingen:

1. Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk

Deze stichting beheert het kantoorgebouw van Woonopmaat. Woonopmaat was 100% eigenaar van deze stichting. De verbinding is per 23 augustus 2017 opgeheven door een fusie van de Stichting en Woonopmaat.

2. Tweede tranche Herstructurering Heemskerk

Er zijn in 2009 drie verbindingen aangegaan voor de uitvoering van de Tweede tranche herstructurering in Heemskerk. Woonopmaat sloot hiervoor een samenwerkingsovereenkomst af met de gemeente Heemskerk. De verbindingen zijn ontstaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen. Deze verbindingen worden in 2019 opgeheven. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang en de

controle van de externe accountant.

3. ENERGIEopMAAT B.V.

ENERGIEopMAAT B.V. beheert en onderhoudt bijna 6,5 jaar de Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie van het Multifunctioneel Centrum aan de Kerkweg. Woonopmaat is op zoek naar een partij die bereid is om de WKO installatie over te nemen. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang en de controle van de accountant.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De Raad heeft aan EY de opdracht verstrekt om de jaarrekening te controleren. EY is sinds 2012 de accountant van Woonopmaat. Jaarlijks vindt een evaluatie plaats. Hierbij is vastgesteld dat de branchebrede discussie over de vastgoedwaardering en de daaraan verbonden modelmatige waardering via het 'handboek marktwaardewoordering' vanuit EY nauwgezet en voortvarender had kunnen worden teruggekoppeld naar Woonopmaat. Er zijn afspraken gemaakt voor periodieke afstemming met de bestuurder. Deze beoordeling is besproken met de RvC.

Conclusies toezichthoudende rol

De Raad oordeelt dat Woonopmaat er in 2017 goed in is geslaagd haar doelen uit het vigerende beleidsplan te realiseren. Woonopmaat ligt op koers als het gaat om betaalbare huren, het verlagen van het energieverbruik, het zorgen voor voldoende aanbod en binnen dat aanbod voor voldoende keuzevrijheid. Er is een indrukwekkende renovatie op gang gebracht in de Componistenbuurt in Heemskerk. Met de afkoop van de erfpacht voor circa 2.000 woningen in 2017 is Woonopmaat bovendien ook voor die woningen in staat om te komen tot verantwoorde renovatievoorstellen.

De Raad heeft vast kunnen stellen aan de hand van onderzoek dat het vertrouwen van zowel huurders als belanghouders in Woonopmaat groot is, en zelfs ruim boven het branchegemiddelde ligt. Dit is een mooie basis om in de komende periode in gezamenlijkheid een nieuwe koers te ontwikkelen.

De RvC realiseert zich dat Woonopmaat in de komende periode forse investeringen moet doen om haar bezit op het juiste kwaliteitsniveau te houden en om mee te kunnen komen in de energietransitie. De Raad hecht eraan dat Woonopmaat voldoet aan de financiële normen van het WSW en de Aw. Dat lukt voor de korte termijn overtuigend, voor de langere termijn vraagt het om nader uitgewerkte plannen. Deze zullen onderdeel zijn van het nieuwe koersdocument dat in 2018 wordt gepresenteerd.

c. Werkgeversrol & verantwoording beloning

Invulling werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol van de directeur/bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de RvC een remuneratiecommissie ingesteld. De commissie bestond in 2017 uit de volgende leden van de RvC:

- N. Boudrie (voorzitter)
- K. de Wolf (lid tot 22 juni)
- F. Wehrmeijer (lid van 22 juni tot 1 oktober)
- J.M. Hoek (lid vanaf 1 oktober)

De adviescommissie van de Raad is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur/bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur/bestuurder aan de RvC.

Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur/bestuurder houdt de RvC zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

Bezoldiging 2017 directeur/bestuurder

De beloning van de directeur/bestuurder wordt bepaald door de WNT (Wet Normering Topinkomens) en de staffel die de minister heeft ingesteld voor de corporatiesector. De bestuurder is aangesteld voor de duur van vier jaar en de honorering van de bestuurder is conform de WNT, klasse "F". Het maximale bezoldigingsbedrag voor 2017 in deze klasse is € 151.000,-. Dit betreft het brutosalaris, het werkgeverdeel van de pensioenpremie en de belaste onkostenvergoedingen.

Voor de bestuurder van Woonopmaat is geen bonusregeling en geen variabele beloning van toepassing. De bestuurder maakt geen gebruik van een autoregeling. De bestuurder ontvangt een kilometervergoeding voor zakelijk verreden kilometers.

Vergoeding 2017 (van maart t/m december)

Periodiek betaalde beloning	€ 100.400,-
Beloning betaalbaar op termijn	- 16.603,-
Belaste onkostenvergoedingen (km's)	- <u>3.660,-</u>
Totale vergoeding 2017	€ 120.663,-

De gemaximeerde bezoldiging is voor de periode 1 maart 2017 tot en met 31 december 2017 gelijk aan € 126.592,-.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 'PE-punten' behalen,

wat neerkomt op 108 'studiebelastinguren'. In onderstaande tabel staan de behaalde PE-punten van de directeur/bestuurder over 2017.

Opleiding	Organisatie	Datum	PE-punten
Marktwaaarde RvC	Finance Ideas	07 april 2017	1,50
Workshop Risicomanagement	Naris Risk Academy	8 mei 2017	2,00
Masterclass: de gedigitaliseerde woningcorporatie: kansen en risico's	GenP Governance	20 september 2017	2,00
Finance & Risk Management voor woningcorporaties	Erasmus Executive Programs	21 december 2017	40,00
Totaal in 2017			45,50

Nevenfuncties directeur/bestuurder

In 2017 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. Deze stichting is per 23 augustus 2017 opgeheven door een fusie met Woonopmaat.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een open organisatiecultuur en een hoge mate van integriteit. De integriteitscode en de klokkenluidersregeling, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de RvC niet alleen contact met de directeur/bestuurder, maar ook met het managementteam en de leden van de ondernemingsraad.

Conclusies werkgeversrol

De RvC stelt vast dat de RvC en het bestuur in 2017 weer op volle sterkte zijn gekomen. Met de naderende komst van een nieuwe voorzitter in het voorjaar van 2018 sluit de RvC een intensieve periode van publieke werving en selectie af. De RvC heeft zich hierin laten bijstaan door een externe deskundige. Nu de juiste mensen aan boord zijn zal de aandacht vooral uitgaan naar de onderlinge samenwerking en de rolinvulling. We moeten op elkaar ingespeeld raken. De Raad heeft daartoe in 2017 ook een Visie op Governance opgesteld, waarin de uitgangspunten over rollen en rolopvatting gezamenlijk zijn geformuleerd.

De Raad onderhoudt vanuit haar werkgeversrol zorgvuldig contact met de bestuurder. De gesprekken met de bestuurder zijn open, constructief en plezierig. Met de bestuurder is afgesproken dat hij werkt vanuit een jaarlijkse bestuursopdracht die in de RvC wordt besproken. Dat geeft richting en focus.

d. Over de Raad van Commissarissen

Profielschetsen

De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. In 2017 is de profielschets aangepast. Ten aanzien van de competenties volgt de RvC de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, welke door middel van de betrouwbaarheids- en geschiktheidstoets door de Autoriteit woningcorporaties worden beoordeeld.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de Raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De volledige profielschets is te raadplegen op de website.

Benoeming

De RvC heeft besloten om de heer I. van der Klei per 1 januari en mevrouw J.M. van der Hoek per 1 oktober te benoemen.

Er is eind 2017 afscheid genomen van de heer F.J. Wehrmeijer. Zijn functie als commissaris is, na het verstrijken van de maximale zittingstermijn van acht jaar, per 31 december 2017 beëindigd. Sinds 9 december 2016 heeft de heer Wehrmeijer de rol van voorzitter vervuld. In de periode 6 maart t/m 6 november 2017 heeft mevrouw N. Boudrie de rol van vicevoorzitter vervuld.

Rooster van aftreden & samenstelling RvC

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor een volgende periode van maximaal vier jaar. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. In het volgende overzicht is de samenstelling van de Raad opgenomen.

Samenstelling Raad van Commissarissen in 2017

Naam	De heer F.J. Wehrmeijer (Fred)
Geboortedatum	24 oktober 1947
Functie	Voorzitter RvC, voorzitter auditcommissie tot 22 juni 2017, lid remuneratiecommissie van 22 juni tot 1 oktober 2017
Deskundigheidsgebied	Financiën en bedrijfsvoering
Benoemd per	1 januari 2010
Herbenoemd per	1 januari 2014
Datum van aftreden	31 december 2017
Beroep	Geen
Nevenfuncties	- Lid van de RvC van de Stichting Jutphaas Wonen te Nieuwegein - Lid van de gemeenteraad van de gemeente Bloemendaal
Naam	Mevrouw N. Boudrie-Poll (Nathalie)
Geboortedatum	12 januari 1966
Functie	Vicevoorzitter RvC tot 6 november 2017, voorzitter remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM, organisatie en bedrijfsvoering en integriteit
Beroep	Coach, veranderkundige en vertrouwenspersoon integriteit en omgangsvormen
Benoemd per	1 juli 2012
Herbenoemd per	1 juli 2016
Datum van aftreden	30 juni 2020
Nevenfuncties	- Commissaris bij Aboma
Naam	De heer K. de Wolf (Kees)
Geboortedatum	30 augustus 1955
Functie	Lid RvC, vicevoorzitter RvC vanaf 6 november 2017, lid auditcommissie vanaf 22 juni 2017, voorzitter vastgoedcommissie, lid remuneratiecommissie tot 22 juni 2017
Deskundigheidsgebied	Volkshuisvesting en vastgoed
Beroep	Interim Manager
Benoemd per	12 december 2016
Herbenoembaar per	12 december 2020
Datum van aftreden	11 december 2024
Nevenfuncties	- Lid van de RvC van woningstichting Naarden - Zakelijk leider Stichting Hortus Kamermuziekfestival - Voorzitter bestuur Veilig Verkeer Nederland, district Noord-Holland
Naam	De heer I. van der Klei (Ivo)
Geboortedatum	27 november 1967
Functie	Lid RvC, lid auditcommissie tot 22 juni 2017, voorzitter auditcommissie vanaf 22 juni 2017, lid vastgoedcommissie
Deskundigheidsgebied	Financiën en Control
Beroep	Bestuurder Amstelring
Benoemd per	1 januari 2017
Herbenoembaar per	31 december 2020
Datum van aftreden	31 december 2024
Nevenfuncties	- Lid Raad van Toezicht bij Libertas Leiden
Naam	Mevrouw J.M. Hoek (Jacqueline)
Geboortedatum	15 juni 1957
Functie	Lid RvC, lid vastgoedcommissie vanaf 2 oktober 2017, lid remuneratiecommissie vanaf 1 oktober 2017
Deskundigheidsgebied	Juridisch vastgoed, bouw en aanbesteding
Beroep	Advocaat
Benoemd per	1 oktober 2017
Herbenoembaar per	30 september 2021
Datum van aftreden	30 september 2025
Nevenfuncties	- Bindend adviseur (onderwijsproducten) - Verzekeringsmaatschappij VvAA

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van Woonopmaat zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonopmaat of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij. In 2017 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Maximum aantal commissariaten

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten bedraagt 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. Alle leden van de RvC voldoen aan deze bepaling.

Persoonlijke leningen

Woonopmaat heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Aanspreekbaarheid

De RvC is regelmatig aanwezig bij bijeenkomsten met belanghouders. Het betreft bijvoorbeeld opleveringen van nieuwbouw- en renovatiebouwprojecten, bijeenkomsten van het huurdersplatform en bijeenkomsten van een klankbordgroep op het gemeentehuis.

Informatievoorziening

De RvC heeft in het Reglement Bestuur vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur/bestuurder de RvC informeert. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Woonopmaat. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door het management of een externe professional. In 2017 is extra aandacht besteed aan en informatie ingewonnen over vastgoedwaardering.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of

beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2017 heeft dit zich niet voorgedaan.

Permanente educatie

De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen. Iedere commissaris dient in de jaren 2015 en 2016 samen minimaal 10 PE-punten behalen. In 2017 en 2018 is dit minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar. Deze activiteiten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of beroepsvaardigheden. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. Alle zittende commissarissen hebben meer dan voldaan aan de minimale norm.

Aantal behaalde PE-punten

Naam	Opleiding	Organisatie	Datum	PE-punten
De heer Wehrmeijer	Raad van Commissarissen seminar: De relatie tussen RvC en accountant Kennissessie novelle Woningwet Zorgvastgoed Risicomanagement	EY	11 februari 2015	2
		Finance Ideas	11 mei 2015	3
		VTW	19 mei 2015	4
		Montesquieu	6 juli 2015	2
Totaal 2015				11
	Seminar EY Werking Risicoraamwerk WSW Raamwerk beleidsbeslissingen	EY	5 april 2016	2
		WSW	26 mei 2016	1
		Montesquieu	4 juli 2016	2
Totaal 2016				5
	Marktwaaarde Risicomanagement Studiemiddag Good Governance	Finance Ideas	7 april 2017	1
		Naris	8 mei 2017	2
		Orka Advies	26 september 2017	3
Totaal 2017				6
Mevrouw Boudrie	Raad van Commissarissen seminar: De relatie tussen RvC en accountant NLP-practitioner Toezicht op de woningcorporatie van de toekomst Wooncongres 2015: Naar nieuwe verhoudingen in het wonen	EY	11 februari 2015	2
		MindAcademy	2015	50
		VTW	18 september 2015	2
		OTB/Platform 31	3 november 2015	8
Totaal 2015				62
	Geen			-
Totaal 2016				0
	Toezicht met passie Marktwaaarde Risicomanagement Masterclass stakeholdermanagement Studiemiddag Good Governance	VTW	24 maart 2017	2
		Finance Ideas	7 april 2017	1
		Naris	8 mei 2017	2
		VTW	13 juni 2017	5
		Orka Advies	26 september 2017	3
Totaal 2017				13
De heer De Wolf	Zijn corporaties de opvangtehuizen / bejaardentehuizen van de toekomst? Gevraagd? Leiderschap met passie tussen mensen.	VTW	24 oktober 2016	2
		VTW	24 november 2016	3
Totaal 2016				5
	Toezicht vanuit vertrouwen Introductie voor de nieuwe commissaris Marktwaaarde Risicomanagement	VTW	24 maart 2017	2
		VTW	31 maart 2017	13
		Finance Ideas	7 april 2017	1
		Naris	8 mei 2017	2

	Stakeholdermanagement	VTW	13 juni 2017	6
	VTW ALV en themabijeenkomst	VTW	26 juni 2017	1
	Studiemiddag Good Governance	Orka Advies	26 september 2017	3
	Ledencongres VTW	VTW	6 oktober 2017	2
	IC verantwoord investeren	Finance Ideas	11 oktober 2017	3
	Symposium Woonbond & VTW en ALV	VTW	28 november 2017	2
	VTW			
Totaal 2017				35
De heer Van der Klei	Nooit meer te druk	Denk Producties	10 februari 2017	6
	Marktwaaarde	Finance Ideas	7 april 2017	1
	Risicomanagement	Naris	8 mei 2017	2
	Zorgvastgoed ontwikkeling	Van Doorne	15 juni 2017	4
	Studiemiddag Good Governance	Orka Advies	26 september 2017	3
	De kunst van het vragen stellen	Diemen&Van Geste	13 oktober 2017	7
Totaal 2017				23
Mevrouw Hoek	Treasury en de RvC woningcorporaties	Thésor	21 april 2017	3
	Toelichting gebiedsontwikkeling IJdok / Amsterdam	Vereniging voor Bouwrecht-Advocaten	8 juni 2017	1
	Aanbestedingsrecht en schaarse rechten	Nederlandse vereniging voor aanbestedingsrecht	15 juni 2017	2
	Studiemiddag Good Governance	Orka Advies	26 september 2017	3
	Nieuwe energie	VBR-A	28 september 2017	3
	Het omgevingsplan	VBR-A	22 december 2017	4
Totaal 2017				16

Zelfevaluatie

De RvC heeft, onder externe begeleiding, een zelfevaluatie over 2017 gehouden.

Zowel de RvC leden als de directeur/bestuurder zijn tevreden over de afgelopen periode. De RvC wordt als een kritische, meedenkende partij gezien die met respect naar elkaar en naar de organisatie zich inzet voor de door Woonopmaat geformuleerde doelen.

De organisatie bevindt zich in een fase van heroriëntatie. De RvC houdt haar aandacht vast voor het verwerken van haar besluiten rondom haar visie op governance (informatie voorziening, relatie belanghouders etc.), het richten van de governance (toetsingskader in lijn brengen met de bestuurlijke cyclus van plan, do, check en act) en het goed laten faciliteren van de RvC. De RvC blijft aandacht besteden aan het goed vormgeven van de relatie met de bestuurder en zorgt voor focus op het managen van wederzijdse verwachtingen.

Beloning

Bezoldiging verslagjaar 2017

Conform de WNT bedraagt de maximale vergoeding voor de voorzitter 15% van een bestuurderssalaris. Door de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) zijn middels bindende beroepsregels de vergoedingen gemaximeerd. De maximale bezoldiging voor de RvC voorzitter in klasse "F" is € 18.000,- en de maximale bezoldiging voor leden is € 12.000,- per jaar.

De leden van de RvC onderschrijven de visie van de VTW ten aanzien van de vergoedingen van toezichthouders in de sector. De leden van de RvC ontvangen bij Woonopmaat een vergoeding van € 10.000,- per jaar. De voorzitter ontvangt € 15.000,- . Beide genoemde vergoedingen zijn exclusief BTW.

De beloningen van zowel de bestuurder als de RvC vallen volledig binnen de geldende wet- en regelgeving en de bindende beroepsregel van de VTW.

Vergaderingen

Vergaderschema

In 2016 kwam de RvC vijf keer bijeen voor een formele vergadering. Naast deze vergaderingen zijn er extra besprekingen geweest over o.a. de Visie op Governance. Er waren ook diverse externe bijeenkomsten in het kader van werving en selectie. Hierbij is veel overleg geweest met het huurdersplatform en de OR. Een week voor de vergadering worden de vergaderstukken toegezonden aan de leden van de RvC. Zij vormen in deze week hun voorlopige mening over desbetreffende onderwerpen en bepalen hun vragen.

Overleg met huurdersorganisatie

Minimaal eenmaal per jaar houdt de RvC overleg met het Huurdersplatform. In 2017 gebeurde dit in maart en april en in de ontmoetingen voor de werving- en selectieprocedures.

Overleg met de OR

De RvC en de OR hebben afgesproken minimaal eenmaal per jaar met elkaar te overleggen in afwezigheid van de directeur/bestuurder. Ook in 2017 heeft dit overleg plaatsgevonden. Op 25 januari 2017 heeft de OR kennis gemaakt met de nieuwe commissarissen. Op 2 oktober 2017 heeft een regulier overleg OR-RvC plaatsgevonden.

Tot slot

Eind 2017 namen we afscheid van de heer Wehrmeijer. Na 8 jaar lidmaatschap van de RvC van Woonopmaat zat zijn maximale zittingsperiode er op. In de laatste fase heeft hij het voorzitterschap van de RvC op zich genomen, nadat de toenmalige voorzitter, mevrouw I.M.C. Verweel-stokman, in 2016 plotseling overleed. De heer Wehrmeijer heeft met grote toewijding zijn rol binnen de RvC vervuld. Zijn scherpe financiële analyses en zijn compassie voor de sociale volkshuisvesting zullen we erg missen. De RvC is hem erg erkentelijk voor alles wat hij voor de RvC en Woonopmaat heeft betekend.

Woonopmaat gaat een nieuwe fase in. Woonopmaat ambieert een stapsgewijze ontwikkeling naar een netwerkorganisatie waarin antwoorden worden geformuleerd op de nieuwe trends en de veranderende vraag. Als Raad ondersteunen we de beweging die Woonopmaat inzet om nog meer in de leefwereld van haar huurders en belanghouders te komen. Het is waardevol dat daarbij bestaande relaties worden geïntensiveerd en nieuwe relaties ontstaan.

Als RvC willen we alle medewerkers van de organisatie complimenteren voor de wijze waarop er in 2017 ontzettend veel werk is verzet om alle huurders prettig te laten wonen. We zijn onder de indruk van de betrokkenheid en compassie van alle medewerkers.

We kijken uit naar 2018, waar Woonopmaat haar nieuwe ambities voor de komende jaren zal presenteren.

Heemskerk, 23 april 2018

Dhr. K. de Wolf

Mw. N. Boudrie-Poll

Mw. J.M. Hoek

Dhr. I. van der Klei

8. Jaarrekening

Jaarrekening 2017 van Stichting Woonopmaat

Statutaire vestigingsplaats:
Adres:

Heemskerk
Jan Ligthartstraat 5
1965 BE Heemskerk

a. Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)	2017	2016
<i>Vaste activa</i>		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1 DAEB vastgoed in exploitatie	974.168	1.019.529
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	62.430	67.328
3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.119	58.520
4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.185	1.217
Totaal vastgoedbeleggingen	1.096.902	1.146.594
<i>Materiële vaste activa</i>		
5 Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.942	2.549
<i>Financiële vaste activa</i>		
6 Latente belastingvordering(en)	9.208	27.938
7 Te vorderen BWS-subsidies	-	21
Totaal financiële vaste activa	9.208	27.959
Som der vaste activa	1.109.052	1.177.102
<i>Vlottende activa</i>		
<i>Voorraden</i>		
8 Vastgoed bestemd voor verkoop	310	1.110
9 Onderhanden projecten	23	143
Overige voorraden	-	11
Totaal voorraden	333	1.264
<i>Vorderingen</i>		
10 Huurdebiteuren	213	264
11 Belastingen en premies soc. Verz.	17	17
12 Vorderingen ter zake van pensioenen	-	4
13 Overige vorderingen	232	1.500
14 Overlopende activa	3.739	331
Totaal vorderingen	4.201	2.116
15 Liquide middelen	26.585	24.077
Totaal vlottende activa	31.119	27.457
Totaal activa	1.140.171	1.204.559

a. Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(voor resultaatbestemming)

Passiva

(in duizenden euro's)	2017	2016	
<i>Groepsvermogen</i>			
16 Herwaarderingsreserve	733.678	675.726	
17 Overige reserve	90.194	91.251	
18 Resultaat boekjaar	-60.022	56.895	
19 Aandeel van derden	696	1.040	
Groepsvermogen	764.546	824.912	
<i>Voorzieningen</i>			
20 Voorziening onrend. invest. en herstruct.	43.814	40.451	
<i>Langlopende schulden</i>			
21 Schulden/leningen overheid	41	45	
22 Schulden/leningen kredietinstellingen	255.045	265.178	
23 Verplichtingen inzake onr zaken VOV	57.119	58.519	
24 Overige schulden	506	504	
Totaal langlopende schulden	312.711	324.246	
<i>Kortlopende schulden</i>			
25 Schulden aan kredietinstellingen	10.137	7.512	
26 Schulden aan leveranciers	1.249	1.044	
27 Belastingen en premies soci. verzekeringen	186	113	
28 Schulden ter zake van pensioenen	2	-	
29 Overige schulden	2.234	868	
30 Overlopende passiva	5.292	5.413	
Totaal kortlopende schulden	19.100	14.950	
Totaal passiva	1.140.171	1.204.559	

b. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

(in duizenden euro's)	2017	2016
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
31 Huuropbrengsten	58.993	59.186
32 Opbrengsten servicecontracten	2.608	2.727
33 Lasten servicecontracten	-2.903	-3.153
34 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.881	-1.884
35 Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.535	-15.803
36 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.992	-8.655
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.290	32.418
37 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
38 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
39 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.661	13.980
40 Toegerekende organisatiekosten	-189	-195
41 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-16.104	-11.070
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.368	2.715
42 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.395	-7.410
43 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.132	48.259
44 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	88	-117
45 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-65.439	40.732
46 Opbrengst overige activiteiten	761	658
47 Kosten overige activiteiten	-1.403	-1.370
Netto resultaat overige activiteiten	-642	-712
48 Overige organisatiekosten	-830	-904
49 Leefbaarheid	-745	-724
Bedrijfsresultaat	-30.998	73.525
50 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
51 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	4	89
52 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	22
53 Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.944	-10.592
Saldo financiële baten en lasten	-9.937	-10.481
Resultaat voor belastingen	-40.935	63.044
54 Belastingen	-18.731	-6.221
Resultaat na belastingen	-59.666	56.823
55 Aandeel derden in resultaat van deelnemingen	-356	72
Groepsresultaat na belastingen	-60.022	56.895

c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2017

(in duizenden euro's)

	2017	2016
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	59.026	58.985
Vergoedingen	2.813	3.104
Overheidsontvangsten	22	69
Overige bedrijfsontvangsten	33	-20
Renteontvangsten	3	109
Saldo ingaande kasstromen	61.897	62.247
Uitgaven		
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	-4.369	-4.615
Onderhoudsuitgaven	-13.669	-11.135
Overige bedrijfsuitgaven	-7.553	-6.609
Renteuitgaven	-10.149	-10.666
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	-6.292	-5.854
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-51	-28
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-42.083	-38.907
Kasstroom uit operationele activiteiten	19.814	23.340
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.460	7.727
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	5.128	6.131
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	309
Verkoopontvangsten grond	3.187	144
(Des)Investeringsontvangsten overig	43	43
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	17.818	14.354
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.824	-2.254
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-9.244	-5.421
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-995
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.223	-3.628
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-2.789	-152
Afkoop erfpacht	-	-
Investerings overig	-8.334	-543
Externe kosten bij verkoop	-447	-526
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-26.862	-13.519
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.043	836

c. Kasstroomoverzicht geconsolideerd 2017

(in duizenden euro's)

	2017	2016
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	275
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-750	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-750	275
Kasstroom uit (des)investeringen	-9.793	1.111
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen		
Daeb-investeringen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.420	-15.589
Aflossing ongeborgde leningen		
Daeb-investeringen	-92	-92
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.512	-15.681
Mutatie liquide middelen	2.508	8.770
Liquide middelen per 1 januari	24.077	15.307
Liquide middelen per 31 december	26.585	24.077

d. Overzicht van het totaalresultaat geconsolideerd 2017

(in duizenden euro's)	2017	2016
Groepsresultaat na belastingen	-60.022	56.895
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt:		
– waardestijging sociaal vastgoed in het jaar	-	-
Totaalresultaat	-60.022	56.895

e. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2017

Algemeen

Woonopmaat is statutair gevestigd op Jan Ligthartstraat 5, 1965 BE HEEMSKERK en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 34057863.

Regelgeving

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

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

De jaarrekening is opgemaakt op 6 april 2018.

Fusie

Per 1 januari 2017 heeft er een juridische fusie plaatsgevonden tussen stichting Woonopmaat en haar dochter Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk.

De verwerking heeft plaatsgevonden conform de 'pooling of interests' methode. De werkzaamheden en belangen van de verdwijnende rechtspersoon (Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk) worden door de verkrijgende rechtspersoon voortgezet (Woonopmaat).

Bij de toepassing van deze methode zijn de activa en passiva van verdwijnende partij tegen de boekwaarden in de jaarrekening van Woonopmaat opgenomen. Ook de vergelijkende cijfers (2016) zijn hierop aangepast. De effecten van deze juridische fusie hebben niet geleid tot aanpassingen in de waardering.

Er zijn geen activiteiten afgestoten.

Aangezien Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 Heemskerk een 100% deelneming is van Woonopmaat, komt deze samensmelting alleen tot uitdrukking in de enkelvoudige balans van Woonopmaat.

Stelselwijziging

geen

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.

Lijst van kapitaalbelangen

Deelnemingen

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

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

*

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

Per 1 januari 2017 is de 100% deelneming Stichting Exploitatie Kantoorgebouw Jan Ligthartstraat 5 gefuseerd met Woonopmaat.

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. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. 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 van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

Het aandeel van derden is afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht. Het aandeel van derden in het groepsvermogen betreft het aandeel van derden in het eigen vermogen van de groepsmaatschappijen. Het aandeel van derden in het resultaat van groepsmaatschappijen wordt in de winst-en verliesrekening in mindering gebracht op het groepsresultaat.

Indien de aan het aandeel van derden toerekenbare verliezen, het aandeel van derden in het eigen vermogen van de groepsmaatschappijen overtreffen, komt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van Woonopmaat, tenzij en voor zover de houder van het aandeel derden de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor haar rekening te nemen. Als de groepsmaatschappijen vervolgens weer winst maken, komen die winsten volledig ten gunste van Woonopmaat totdat de door Woonopmaat voor haar rekening genomen verliezen zijn gerecupereerd.

Joint ventures

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.

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. Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening 2017

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfskundig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

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

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Voor de jaarrekening 2017 wordt gewerkt met de actualisatieversie per 31

december 2017.

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

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

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

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

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijving

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt afgeschreven. De afschrijvingen worden niet rechtsstreeks in het resultaat verwerkt.

Buiten gebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Woonopmaat een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop. Het terugkooprecht wordt als recht op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de 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 het terugkooprecht wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten.

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

Sociaal vastgoed in exploitatie onder erfpacht

Tot en met de jaarrekening 2016 is voor een deel van het bezit, 1.885 verhuureenheden, van Woonopmaat rekening gehouden met erfpacht voor het sociaal vastgoed in exploitatie.

Woonopmaat is in 2016 met de gemeente Heemskerk in gesprek gegaan omtrent de afkoop van de erfpacht onder 1.743 woningen en 142 overige verhuureenheden, voornamelijk garages.

Begin 2017 zijn afspraken gemaakt omtrent de afhandeling van de afkoop.

De koopsom exclusief overdrachtsbelasting en andere kosten behorende bij de afkoop is € 7,9 miljoen.

De erfpacht clause is door middel van notariële akte per 30 november 2017 komen te vervallen.

Als gevolg hiervan is bij de waardering van het bezit per 31 december 2017 geen rekening gehouden met erfpacht.

Materiële vaste activa

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 waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

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

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

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

Financiële activa

Deelnemingen: Deelnemingen in groepsmaatschappijen, Andere deelnemingen

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

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

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

Overige financiële activa

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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

Te vorderen BWS-subsidies

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

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

Latente belastingvorderingen

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

Saldering

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde.

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

Onderhanden projecten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vlottende vorderingen

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

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. Als tarief wordt rekening gehouden met de kostenvoet van het vreemd vermogen. Als periode wordt aangesloten bij een redelijke periode voor desbetreffende latentie. 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. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de 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 Woonopmaat 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. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van de waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Financiële instrumenten (kostprijs hedge accounting)

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

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

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

g. Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

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

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

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

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 huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Woonopmaat verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurdersheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Woonopmaat neemt een verplichting op als Woonopmaat zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Woonopmaat de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

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 voor 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

Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)

	2017	2016
1. DAEB vastgoed in exploitatie	974.168	1.019.529
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	62.430	67.328
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.119	58.520
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.185	1.217
Totaal vastgoedbeleggingen	1.096.902	1.146.594

Het verloop van deze posten is als volgt:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
(in duizenden euro's)	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	1.019.529	455.930	67.328	69.056	58.520	63.414
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	523.522	-	-5.535	-	-
Herrekende boekwaarde	1.019.529	979.452	67.328	63.521	58.520	63.414
Mutaties:						
Opleveringen	1.433	1.597		193	-	-
Investerings	8.003	-	53	-	-	-
Desinvesteringen	-7.281	-4.585	-1.335	-1.580	-6.357	-6.905
Herclassificatie	2.795	-187	-2.795	187	-310	-1.076
Aanpassing marktwaarde	-50.311	43.252	-821	5.007	4.190	1.212
Overige mutaties	-	-	-	-	1.076	1.875
Totaal van de mutaties	-45.361	40.077	-4.898	3.807	-1.401	-4.894
Boekwaarde 31 december	974.168	1.019.529	62.430	67.328	57.119	58.520
Ongerealiseerde waardeinstijging	628.847	672.432	30.551	32.432	32.086	31.882

4. Vastgoed in ontwikkeling
bestemd voor eigen exploitatie

<i>(in duizenden euro's)</i>	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	1.217	3.014
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		-1.014
Herrekende boekwaarde	1.217	2.000
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings	15.967	3.336
Desinvesterings	-4.231	-3.092
Herclassificatie	3.317	2.639
Afwaarderingen	-13.350	-3.317
Aanpassing marktwaarde	265	-349
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	1.968	-783
Boekwaarde 31 december	3.185	1.217
Ongerealiseerde waardeinstijging	-	-

De in de verkoopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

<i>(in duizenden euro's)</i>	2017	2016	Waarderings- variant
Eengezinswoningen	488.689	514.430	basis
Meergezinswoningen	483.316	510.599	basis
Garageboxen en parkeerplaatsen	11.020	9.582	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	633	916	full
Maatschappelijk onroerend goed	6.758	7.125	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	46.182	44.205	full
Totaal	1.036.598	1.086.857	

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

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

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. Voor woningen die blijvend zijn gereguleerd geldt een verplichting de woning minstens zeven jaar door te exploiteren (7-jaars beklemming).

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
	2016	2017	2018	2019 e.v.	
Leegwaardestijging Noord-Holland	8,20%	11,20%	6,60%	2,00%	

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat nodig is om verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkunidge staat te houden als waarin het zich op de waardepeildatum bevindt. De hoogte van de kosten zijn afhankelijk van verschillende kenmerken.

- Type verhuureenheid
- Bouwjaar
- Gebruiksoppervlakte

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud doet zich voor bij het vrijkomen van de woning door contractopzegging door de huurder. De hoogte van de kosten is afhankelijk van het type verhuureenheid.

Type	Kosten per vhe
EGW	€ 836
MGW	€ 628
Studenteneenheid	€ 188
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 628

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid.

Type	Kosten per vhe
EGW	€ 427
MGW	€ 420
Studenteneenheid	€ 395
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 387

Belastingen, verzekeringen en overige lasten

Voor de onroerendezaakbelasting (OZB) wordt gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2017. De andere belastingen, zakelijke lasten en verzekeringen zijn vastgesteld op 0,13% van de WOZ-waarde met als peildatum 1 januari 2016.

Verhuurdersheffing

	2018 en 2019	2020 en 2021	2022	2023 e.v.
Tarief WOZ	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%

Huurstijging boven prijsinflatie

	2018	2019	2020	2021 e.v.
zelfstandige eenheden	1,00%	0,80%	0,6%	0,3%
onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Leegstand, mutatie en verkoop

Huurderving (% van de huursom) 1%

Mutatiekans bij doorexploiteren Gemiddelde van mutatiegraad van 2013 - 2017

Mutatiekans bij uitponden Indien er al wel is uitgepound dan wordt de mutatiekans van het doorexploiteren gevolgd, bij waarderingscomplexen die nog niet zijn aangebroken geldt een opslag van 2% op de mutatiekans voor doorexploiteren.

Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) 1,60%

Disconteringsvoet 7,06% exclusief op- en afslagen voor bouwjaar, type en regio
Voor uitponden geldt een opslag van 0,69%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo € 5,10

Mutatieonderhoud per m2 bvo € 10,20

Marketingkosten bij mutatie, % van de markthuur 14%

Beheerkosten % van de markthuur - BOG 3%

Beheerkosten % van de markthuur - MOG 2%

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) 0,13%

Disconteringsvoet 8,84% exclusief op- en afslagen voor bouwjaarklasse, type contractvorm en regio

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats € 47,00

Instandhoudingsonderhoud – garagebox € 157,00

Beheerkosten – parkeerplaats € 25,50

Beheerkosten – garagebox € 36,00

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) 0,25%

Disconteringsvoet 6,40% exclusief op- en afslagen voor type en regio

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 8,15
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 10,20
Marketingkosten bij mutatie, % van de markthuur	14%
Beheerkosten, % van de markthuur	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%
Disconteringsvoet:	8,84% exclusief op- en afslagen voor bouwjaarklasse en regio

Inschakeling taxateur

Woonopmaat hanteert het basishandboek voor de waardering van de zelfstandige woongelegenheden en voor de parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk vastgoed en het intramurale zorgvastgoed past Woonopmaat de full variant toe.

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

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

Toepassing vrijheidsgraden

Woonopmaat heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Ten aanzien van het objecten Woonzorg Waterrijck en Woonzorgcentrum Sint Agnes is sprake van een huursituatie op grond waarvan Woonopmaat aan het einde van de looptijd van het huurcontract een bepaalde vergoeding aan de huidige huurders van de panden dient te betalen en voorts waarbij gedurende de huurperiode door huurders een vergoeding aan Woonopmaat wordt betaald ter dekking van de door Woonopmaat te betalen exploitatiekosten. Deze kasstromen zijn onder de posten Overige opbrengsten en Overige kosten opgenomen in het Ortec WALs-rekenmodel.

Markthuur (stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

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

Handboek 2017 ten opzichte van handboek 2016

In de jaarrekening 2016 is de marktwaarde in verhuurde staat gelijk aan € 1.087 miljoen.

De uitgangspunten in het handboek 2017 wijken op een aantal punten significant af van de uitgangspunten in het handboek 2016. Hierdoor ontstaan negatieve waardeverschillen die de samenstelling van het resultaat 2017 een ander beeld geven dan de praktijk. De praktijk geeft immers in de regio waarin wij ons bezit hebben een stijgende waarde in 2017. Deze stijgende waarde zouden normaliter tot een positief waardeverschil leiden.

De afwijkingen in het handboek 2017 ten opzichte van het handboek 2016 richten zich op een drietal substantiële verschillen, te weten:

- Bij het uitpondscenario moet in afwijking tot het vorige handboek nu rekening worden gehouden met een hoger discontovoet ten opzichte van het doorexploiteerscenario. Het verschil bedraagt 0,69%.
- Bij het uitpondscenario geldt een verkoopverbod, exploitatiebeperking, van zeven jaar in marktwaardecomplexen met woningen met minder van 145 punten, indien deze woningen blijvend gereguleerd zijn.
- Aanpassing van rekenregels en parameters in handboek 2017 versus het handboek 2016.

In 2017 hebben wij voor 1.885 verhuureenheden de erfpacht afgekocht. Voor de vergelijkbaarheid hebben we ook voor de waarde per 1 januari 2017 gedaan alsof de erfpacht is afgekocht. De invloed van bovenstaande afwijkingen zijn gelijk aan een afwaardering van bijna € 66 miljoen oftewel 6,1% van de waarde per 1 januari 2017. Per 1 januari 2017 is de herziene marktwaardering dan € 1.024 miljoen.

Om een goed vergelijk met 1 januari 2018 te maken nemen we nog twee stappen, te weten:

- Vergelijk van het aantal verhuureenheden inclusief afkoop erfpacht (stijging waarde van € 1 miljoen);
- Inrekenen van WoZ waarde per 1 januari 2016 (daling waarde van € 28 miljoen).

De gecorrigeerde marktwaarde inclusief deze twee stappen is dan € 997 miljoen per 1 januari 2017. De waarde van hetzelfde bezit is per 1 januari 2018 gelijk aan € 1.037 miljoen. De stijging van de marktwaarde bedraagt in 2017 dan 4%.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt per 31 december:

	2017	2016
Commercieel vastgoed	47.014	44.332
Sociaal vastgoed	<u>445.463</u>	<u>463.215</u>
Totaal	492.477	507.547

Uitgangspunten bedrijfswaarde

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

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

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

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

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen 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	Commercieel vastgoed	Sociaal vastgoed	2016
- jaarlijkse huurverhoging	2,0%	€ 5 indien ruimte	2,0%
- jaarlijkse huurderiving als gevolg van leegstad	1,0%	1,0%	1,0%
- jaarlijkse huurderiving bij verkoopcomplexen	1,5%	1,5%	1,0%
- jaarlijkse stijging overige exploitatie uitgaven	2,0%	2,0%	2,0%
- jaarlijkse stijging onderhoudsuitgaven	2,0%	2,0%	2,0%

De jaarlijkse mutatiegraad is gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad van de afgelopen vijf jaren en wordt op minimaal 5% en maximaal op 12% gezet. De huurharmonisatie wordt voor 5 jaar ingerekend en wordt bepaald op basis van de verwachte mutatiegraad en de ruimte tussen de werkelijke huur en de streefhuur.

Volumeparameters (per vhe)	Commercieel vastgoed	Sociaal vastgoed	2016
- klachten- en mutatieonderhoud	319	340	321
- directe overige exploitatie uitgaven	72	72	51
- overige indirecte exploitatieuitgaven	432	691	646

Het planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) wordt per complex meegenomen conform de meerjaren-onderhoudsbegroting en na de begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex.

De heffing van overheidswege (verhuurdersheffing) is voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting met als basisjaar 2017.

Discontering

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

Overige aspecten

- inrekenen restwaarde grond: € 15.000 per verhuureenheid voor eengezinswoningen, € 12.500 voor meergezinswoningen en € 2.500 voor parkeergelegenheden, danwel de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop.
- inrekenen woningverkoop: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 183 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 37 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 37 woningen bedraagt in totaal € 7.444 en de boekwaarde op basis van marktwaarde € 5.269.

Verstreckte zekerheden

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

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

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden bedraagt 504 (2016: 563).

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 2017 zijn 3 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig. In 2017 zijn geen teruggekochte woningen weer in de verhuur genomen. De waardering van de verkopen onder voorwaarden is tegen actuele waarde.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder sociaal vastgoed in ontwikkeling vallen voornamelijk de projecten Coornhertstraat, renovatie 444 woningen, renovatie Beukenstraat en C. Geelvinkstraat, De Ladder 4/5 en herstructurering Debora Bakelaan.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(in duizenden euro's)	2017	2016
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	6.581	7.303
Cum. afschr en afwaarderingen	-4.032	-4.286
Boekwaarde	2.549	3.017
Mutaties:		
Investeringsen	664	205
Desinvesteringsen	-466	-28
Afwaarderingen	-	-276
Terugname afwaarderingen	-	-
Overige mutaties	-	-
Afschrijvingen	195	-369
Totaal van de mutaties	393	-468
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	6.504	6.581
Cum. afschr en afwaarderingen	-3.562	-4.032
Boekwaarde	2.942	2.549

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:

Inrichtingskosten kantoor Jan Ligthartstraat 5	10
Hardware kantoorautomatisering	5
Software kantoorautomatisering	5
Software AX (licentie)	6
Auto's	5
Kantoorgebouw (exclusief grond)	50

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

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvordering(en)

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

Vastgoed in exploitatie

Er is een latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering.

Voor de verkoopportefeuille is tot en met 2016 een passieve latentie gevormd. Vanaf 2017 is een latente belastingverplichting opgenomen voor het totale verschil in het vastgoed in exploitatie.

En het is voor een aantal complexen mogelijk om fiscaal af te schrijven, het potentieel is 10 jaar. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve latentie gevormd.

Projecten in ontwikkeling

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

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.

Leningen o/g en u/g

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

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

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
Latente belastingvorderingen:				
Tijdelijk verschil uit hoofde van verliesverrekening	8.132	21.163	13.031	5.311
Tijdelijk verschil uit hoofde van verkopen onder voorwaarden	4.442	4.881	439	500
Tijdelijk verschil uit hoofde van afschrijvingen	2.218	2.184	-34	248
Tijdelijk verschil uit hoofde van sloop	-	225	225	-
Tijdelijk verschil uit hoofde van projectontwikkeling	99	28	-71	15
Tijdelijk verschil uit hoofde van verkopen	-	-440	-440	195
Tijdelijk verschil vastgoed in exploitatie	-5.586	-	5.586	-
Tijdelijk verschil uit hoofde van leningen	-97	-103	-6	-48
Totaal latente belastingvordering	9.208	27.938	18.730	6.221

7. Te vorderen BWS subsidies

	2017	2016
<i>1 januari 2017</i>		
Boekwaarden	21	71
<i>Mutaties 2017</i>		
Toevoegingen	-	-
Onttrekkingen / Aflossingen	-22	-53
Rente toerekening	1	3
<i>Totaal mutaties</i>	-21	-50
<i>31 december 2017</i>		
Boekwaarden	-	21

Er zijn in 2017 geen nieuwe toezeggingen ontvangen voor wat betreft BWS-subsidies.

Vorraden**8. Vastgoed bestemd voor verkoop**

	31-12-2017	31-12-2016
Grondposities	-	34
Voorraad woningen	310	1.076
Per saldo	310	1.110

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 2017 zijn er 3 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig (2016: 12).

9. Onderhanden projecten

	31-12-2017	31-12-2016
Onderhanden projecten	23	143
Totaal Onderhanden projecten	23	143

De onderhanden projecten betreft nog 1 project in de CV Tweede Fase Heemskerk.

Vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
10. Huurdebiteuren	213	264
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	17
12. Vorderingen ter zake van pensioenen	-	4
13. Overige vorderingen	232	1.500
14. Overlopende activa	3.739	331
Totaal Vorderingen	4.201	2.116

10. Huurdebiteuren

	31-12-2017	31-12-2016
Huurdebiteuren	335	371
Af : Voorziening dubieuze debiteuren	122	107
Saldo huurdebiteuren	213	264

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurders begrepen.

In de vorderingen op huurdebiteuren is circa € 29 (2016: € 138) aan vorderingen uit niet actieve huurcontracten begrepen. De specificatie van de actieve contracten naar achterstand in maanden is als volgt:

	2017	2016
Achterstand in maanden	Aantal Huurders	Aantal Huurders
1	98	127
2	48	45
3	37	20
4 en meer	367	189
Totaal	550	381

De achterstand op actieve contracten, uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen bedroeg per balansdatum 0,49% (2016: 0,37%). De huurdebiteuren hebben een looptijd van minder dan één jaar. Jaarlijks wordt geïnventariseerd welke vorderingen als dubieus zijn aan te merken. Uit voorzichtigheid is voor de vorderingen op niet-actieve contracten een voorziening getroffen. De voorziening is dynamisch bepaald.

11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2017	31-12-2016
Vennootschapsbelasting	17	17
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	17

12. Vorderingen ter zake van pensioenen	31-12-2017	31-12-2016
Te vorderen pensioenpremie	-	4
Totaal Vorderingen ter zake van pensioenen	-	4

13. Overige vorderingen	31-12-2017	31-12-2016
Overige debiteuren	153	1.316
Overigen	79	184
Totaal overige vorderingen	232	1.500

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

14. Overlopende activa	31-12-2017	31-12-2016
Verrekeningen met diverse VVE's	72	79
Te ontvangen rente en aflossingen	-	2
Overigen	3.667	250
Totaal overlopende activa	3.739	331

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

15. Liquide middelen	31-12-2017	31-12-2016
Bank	26.585	24.077
Totaal liquide middelen	26.585	24.077

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Groepsvermogen	31-12-2017	31-12-2016
Totaal vermogen enkelvoudig	763.850	823.872
Minderheidsbelang derden in deelneming	696	1.040
<i>Saldo einde boekjaar</i>	764.546	824.912

De bestemming van het resultaat is opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige balans.

19. Minderheidsbelang derden	31-12-2017	31-12-2016
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	3	-3
CV 2e Tranche Heemskerk	693	1.043
Totaal minderheidsbelangen derden	696	1.040

Voorzieningen

20. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2017	2016
<i>Saldo begin boekjaar</i>	40.451	35.059
<i>Mutaties</i>		
Terugname saldering vastgoed in ontwikkeling	3.317	2.639
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-13.350	-3.317
Toevoeging	13.890	7.064
Onttrekkingen wegens investeringen	-494	-994
<i>Totaal mutaties</i>	<i>3.363</i>	<i>5.392</i>
<i>Saldo einde boekjaar</i>	<i>43.814</i>	<i>40.451</i>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings heeft alleen betrekking op het sociaal vastgoed.

Langlopende schulden

	21. Leningen schulden overheid	22. Leningen schulden krediet- instellingen	Totaal
<i>1 januari 2017</i>			
- Nominale waarde	128	325.558	325.686
- Cumulatieve aflossingen/klim	-80	-52.871	-52.951
Schuldrest per vervaldatum	48	272.687	272.735
Kortlopend	-3	-7.509	-7.512
Balanswaarde	45	265.178	265.223
<i>Mutaties 2017</i>			
- Opgenomen leningen	-	-	-
- Aflossing	3	7.509	7.512
- Extra aflossingen	-	-	-
<i>Totaal mutaties</i>	<i>3</i>	<i>7.509</i>	<i>7.512</i>
<i>31 december 2017</i>			
- Nominale waarde	126	325.558	325.684
- Cumulatieve aflossingen/klim	-81	-60.380	-60.461
Schuldrest per vervaldatum	45	265.178	265.223
Aflossingsverplichting komend jaar	-4	-10.133	-10.137
Balanswaarde	41	255.045	255.086

Looptijd < 1 jaar	4	10.133	10.137
Looptijd 1- 5 jaar	16	49.017	49.033
Looptijd > 5 jaar	25	206.028	206.053

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Vastrentende leningen	45	262.909	262.954
Variabel rentende leningen	-	2.269	2.269
Stand per 31 december 2017	45	265.178	265.223

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en onder overheidsgarantie ultimo het boekjaar bedraagt 3,55% (2016: 3,8%).

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 € 1.014.

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

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

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

Tegenpartij risico

De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	-	238.350	238.350
Nationale Waterschapsbank N.V. (NWB)	-	26.828	26.828
Gemeente Beverwijk	45	-	45
Totaal	45	265.178	265.223

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 2017 19 jaar (2016: 21 jaar).

Reële waarde

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

Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2017 1,411%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 345,5 miljoen.

23. Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden	31-12-2017	31-12-2016
Saldo begin boekjaar	58.519	63.413
Mutaties boekjaar:		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	-	-
Terugkopen	-6.357	-6.905
Waardemutaties	4.957	2.011
Saldo einde boekjaar	57.119	58.519

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 2017 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 504 woningen (2016: 563 woningen). Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

24. Overige schulden	31-12-2017	31-12-2016
<i>Overige leningen</i>		
Saldo begin boekjaar	500	500
<i>Mutatie boekjaar</i>	-	-
Saldo einde boekjaar	500	500

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

<i>Waarborgsommen</i>		
Saldo begin boekjaar	4	2
<i>Mutatie boekjaar</i>	2	2
Saldo einde boekjaar	6	4
Totaal overige schulden	506	504

Kortlopende schulden	31-12-2017	31-12-2016
25. Schulden aan kredietinstellingen		
Saldo	10.137	7.512

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

26. Schulden aan leveranciers		
Handelscrediteuren	1.249	1.044
27. Belastingen en sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	78	-
Loonheffingen/soc.premies	108	113
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	186	113

28. Schulden ter zake van pensioenen

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

29. Overige schulden

Overige schulden en nog te ontvangen facturen	2.234	868
Totaal overige schulden	2.234	868

30. Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	4.022	4.325
Vooruitontvangen huur	866	793
Afrekening stook- en servicekosten	404	295
Overigen	-	-
Totaal overlopende passiva	5.292	5.413

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 € 12.390.

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 leningtype 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 2017 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Het obligo bedraagt per 31 december 2017 € 11.109 (2016: € 10.500).

2e Tranche Herstructurering Heemskerk

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

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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

Aansprakelijkheid CV-belangen

GEM Herstructurering Heemskerk B.V. is als beherend vennoot van CV Tweede Fase Heemskerk hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In tegenstelling tot voorgaande jaren is er per eind 2017 geen sprake meer van nieuwe bedrijfsactiviteiten. De afhandeling van de CV Tweede Fase Heemskerk is nog afhankelijk van de levering van gronden aan de Simon van Haerlemstraat aan een ontwikkelaar.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

Woonopmaat heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

Renterisico

Woonopmaat loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonopmaat risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonopmaat risico's over de marktwaaarde.

Valutarisico

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

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Woonopmaat, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt Woonopmaat goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. In 2017 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 514, diensten aan verbonden partijen bedroegen € 28. Per 31 december 2017 waren de vorderingen op verbonden partijen € 16.

k. Toelichting geconsolideerde Winst- en Verliesrekening

(in duizenden euro's)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

31. Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	54.944	54.942
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.136	3.352
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.259	1.154
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	61	90
Totaal opbrengsten	59.400	59.538
Af: huurderiving wegens leegstand (inclusief projecten)	407	352
Saldo huuropbrengsten	58.993	59.186

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,48% (1 juli 2016: 0,44%).

Woonopmaat heeft in 2017 geen inkomensafhankelijke huurstijging toegepast. Woonopmaat heeft als uitvloeisel van het huurbeleid ofwel een huurverhoging van € 5,- ofwel geen huurverhoging toegepast.

32. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.894	2.871
Af : vergoedingsderiving wegens leegstand	36	24
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.858	2.847
Af: afrekening servicekosten	250	120
Saldo opbrengsten servicecontracten	2.608	2.727

33. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	2.361	2.587
Toegerekende organisatiekosten	542	566
Saldo lasten servicecontracten	2.903	3.153

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

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

34. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Kosten klantencontactcentrum	272	258
Toegerekende organisatiekosten	1.194	1.237
Overig	415	389
	1.881	1.884

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

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

Lonen en salarissen

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

	2017	2016
Salarissen	3.253	3.422
Inleenkrachten	396	205
Sociale lasten	546	553
Pensioenen	508	529
Overige personeelskosten	410	360
	5.113	5.069

Eind 2017 had Woonopmaat 74 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 63,55 (2016: 64,10 fte).
De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	<u>Fte</u>
Bestuur	1,00
Financiën	6,64
Exploitatie en onderhoud	46,68
Projectontwikkeling	4,06
Overig	<u>5,17</u>
Totaal	63,55

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 2017 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 113% (2016 = 104%). De minimum vereiste dekkingsgraad volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Toerekening organisatiekosten	2017	2016
Afschrijvingen	259	645
Lonen en salarissen	4.703	4.709
Overige personeelskosten	410	360
Huisvestingskosten	167	145
Kosten automatisering	406	395
Toezicht en representatie	205	223
Algemene kosten	<u>411</u>	<u>414</u>
Totaal organisatiekosten	6.561	6.891

De organisatiekosten worden toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat. De loonkosten worden verdeeld op basis van het aantal fte, de overige niet direct toe te rekenen kosten worden verdeeld op basis van het percentage uren ontleend aan de fte verdeling. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten.

	2017	2016
Lasten servicekosten	542	566
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.194	1.237
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.850	2.077
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	189	195
Lasten overige activiteiten	1.374	1.341
Overige organisatiekosten	830	904
Leefbaarheid	<u>582</u>	<u>571</u>
Totaal organisatiekosten	6.561	6.891

35. Lasten onderhoudsactiviteiten	2017	2016
Klachtenonderhoud	2.496	2.522
Mutatieonderhoud	1.739	1.889
Kort cyclisch onderhoud	1.366	1.296
Mutatiepakketten	2.871	2.612
Onderhoudskosten VVE's	1.413	1.076
Lang cyclisch onderhoud en overig	3.800	4.331
Toegerekende organisatiekosten	1.850	2.077
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	15.535	15.803

36. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2017	2016
Dotatie dubieuze overige debiteuren	36	77
Verhuurdersheffing	6.329	5.817
Belastingen exploitatie	2.366	2.421
Verzekeringen	213	291
Heffing ILT-Aw	48	49
Totaal Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.992	8.655

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt,

Gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

39. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2017	2016
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie):	9.152	7.436
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	4.817	6.119
Verkoop gronden	6.692	425
Totaal verkoopopbrengst	20.661	13.980

41. Boekwaarde vastgoedportefeuille	2017	2016
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie):	6.676	6.165
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	3.055	4.421
Verkoop gronden	6.373	484
Totaal boekwaarden	16.104	11.070

	2017	2016
<i>Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie):</i>		
Verkoopopbrengst	9.461	7.764
Af: Verkoopkosten	309	328
Af: Marktwaarde verkocht vastgoedportefeuille	6.676	6.165
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.476	1.271

De verkoopopbrengst betreft 50 verkochte woningen (2016: 45 woningen), een bedrijfsruimte en 7 garageboxen (2016: 8 garageboxen). De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 2.785.

	2017	2016
<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	4.164	5.835
Verkopen 25%-deel	765	479
Af: Verkoopkosten	112	195
Af: Boekwaarde	3.055	4.421
Resultaat in winst- en verliesrekening	1.762	1.698

De verkoopopbrengst betreft 30 na terugkoop verkochte VoV woningen (2016: 45 woningen). Er zijn geen woningen opnieuw in de verhuur genomen. Er zijn 39 resterende aandelen van 25% verkocht.

	2017	2016
<i>Verkoop gronden</i>		
Verkoopopbrengst	6.692	425
Kostprijs	6.373	484
Resultaat verkoop gronden	319	-59

Dit betreft voornamelijk de verkoop van grond aan de Simon van Haerlemstraat (ter waarde van 6 miljoen). Daarnaast is een stuk grond aan de Beneluxlaan verkocht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

42. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2017	2016
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	999	1.340
Vrijval voorziening onrendabele investeringen		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	13.890	7.064
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-494	-994
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
	-	-
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	14.395	7.410

43. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2017	2016
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-821	5.007
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-50.311	43.252
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.132	48.259

44. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2017	2016
Op(af)waardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden	-	-
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	88	-117
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-	-
Totaal-niet gerealiseerde waardever. vastgoedport. VOV	88	-117

Netto resultaat overige activiteiten

46. Opbrengst overige activiteiten	2017	2016
Beheersactiviteiten voor VvE's	285	294
Voorbereiding en toezicht projecten	432	349
Warmte- en koudeopslaginstallaties	27	15
Diverse opbrengsten	17	-
Totaal opbrengst overige activiteiten	761	658

47. Kosten overige activiteiten	2017	2016
Beheersactiviteiten voor VvE's	637	677
Voorbereiding en toezicht projecten	737	664
Warmte- en koudeopslaginstallaties	29	29
Totaal kosten overige activiteiten	1.403	1.370

48. Overige organisatiekosten	2017	2016
Overige organisatiekosten	830	904
Totaal overige organisatiekosten	830	904

Dit betreft de overhead van de organisatie.

49. Leefbaarheid	2017	2016
Leefbaarheid	163	153
Toegerekende organisatiekosten	582	571
Totaal leefbaarheid	745	724

Saldo financiële baten en lasten	2017	2016
50. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	-
51. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	4	89
52. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	22
53. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen overheid	-2	-2
– Rente op leningen kredietinstellingen	-9.891	-10.531
– Borgstellingsvergoeding	-51	-59

54. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	-	-
Acute belastingen voorgaande jaren	-	-
Latente vennootschapsbelasting (last)	18.731	6.221
Latente vennootschapsbelasting (bate)	-	-
Per saldo belastingen	18.731	6.221

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

Resultaat voor belasting volgens de geconsolideerde jaarrekening		-40.935
- Onrendabele investeringen projecten	13.396	
- Ongerealiseerde waardeinstijging vastgoed	51.132	
- Mutatie afwaardering WOZ	33.683	
- Afschrijvingen	-1.611	
- Verkoopresultaat bestaand bezit	292	
- Verkoopresultaat verkopen onder voorwaarden	-1.755	
- Geconsolideerd resultaat in deelnemingen	-356	
- mutatie herinvesteringsreserve	-2.427	
- Overige tijdelijke en permanente verschillen	-180	

Totaal permanente en tijdelijke verschillen		92.174
---	--	--------

Belastbaar bedrag		51.239
Verrekenbare verliezen		-51.239

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

Het belastbaar bedrag 2017 wordt verrekend met de compensabele verliezen van voorgaande jaren. Het resterende verrekenbare verlies bedraagt € 32,5 miljoen. Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2016 = 25%).

55. Aandeel derden in resultaat deelnemingen	2017	2016
Minderheidsbelang derden	-356	72

I. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)

Geldmiddelen per 31 december 2016 volgens het kasstroomoverzicht	24.077
Balansmutatie geldmiddelen in 2017	2.508
Geldmiddelen per 31 december 2017 volgens het kasstroomoverzicht	26.585

(voor resultaatbestemming)

(in duizenden euro's)

2016

Vastgoedbeleggingen

143

m. Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(voor resultaatbestemming)

Passiva			
(in duizenden euro's)		2017	2016
<i>Eigen vermogen</i>			
19 Herwaarderingsreserve	733.678		675.726
20 Overige reserve	90.194		91.251
21 Resultaat boekjaar	-60.022		56.895
Totaal eigen vermogen		763.850	823.872
<i>Voorzieningen</i>			
22 Voorziening onrend. invest. en herstruct.	43.814		40.451
23 Voorziening deelnemingen	2.088		1.586
Totaal voorzieningen		45.902	42.037
<i>Langlopende schulden</i>			
24 Schulden/leningen overheid	41		45
25 Schulden/leningen kredietinstellingen	255.045		265.178
26 Verplichtingen inzake onr zaken VOV	57.119		58.519
27 Overige schulden	506		504
Totaal langlopende schulden		312.711	324.246
<i>Kortlopende schulden</i>			
28 Schulden aan kredietinstellingen	10.137		7.512
29 Schulden aan leveranciers	1.082		782
30 Belastingen en premies soci. verzekeringen	190		113
31 Schulden ter zake van pensioenen	2		-
32 Overige schulden	780		817
33 Overlopende passiva	5.292		5.413
Totaal kortlopende schulden		17.483	14.637
Totaal Passiva		1.139.946	1.204.792

n. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

(in duizenden euro's)	2017	2016
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>		
34 Huuropbrengsten	58.993	59.186
35 Opbrengsten servicecontracten	2.608	2.727
36 Lasten servicecontracten	-2.903	-3.153
37 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.056	-2.061
38 Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.487	-15.766
39 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.992	-8.655
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.163	32.278
40 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
41 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
42 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.484	13.980
43 Toegerekende organisatiekosten	-189	-195
44 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.745	-11.037
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.550	2.747
45 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.395	-7.410
46 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.132	48.259
47 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	88	-117
48 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-65.439	40.732
49 Opbrengst overige activiteiten	745	667
50 Kosten overige activiteiten	-1.374	-1.341
Netto resultaat overige activiteiten	-629	-674
51 Overige organisatiekosten	-830	-904
52 Leefbaarheid	-745	-724
Bedrijfsresultaat	-31.930	73.455
53 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
54 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	124	219
55 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	22
56 Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.894	-10.541
Saldo financiële baten en lasten	-9.767	-10.300
Resultaat voor belastingen	-41.697	63.155
57 Resultaat deelnemingen	406	-39
58 Belastingen	-18.731	-6.221
Resultaat na belastingen	-60.022	56.895

o. Toelichting enkelvoudige jaarrekening 2017

(in duizenden euro's)

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2017 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

Financiële vaste activa

7. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Stand 1 januari 2017	Aan-/ Verkopen	Resultaat deelneming	Waarde- wijzigingen	Stand 31 december 2017
WOONopMAAT B.V.	14	0	350	0	364
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	-3	0	6	0	3
ENERGIEopMAAT B.V.	-2.403	0	50	0	-2.353
	-2.392	0	406	0	-1.986

Boekwaarde deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2017	2016
Stand per 1 januari	-2.392	-2.353
Af: voorziening deelneming	2.406	2.433
	14	80
Mutaties		
Aandeel in het resultaat	406	-39
Voorziening deelnemingen	-53	-27
	353	-66
Stand per 31 december	-1.986	-2.392
Af: voorziening deelneming	2.353	2.406
	367	14

8. Leningen u/g

	Stand 1 januari 2017	Nieuwe leningen	Aflossingen	Waarde- wijzigingen	Stand 31 december 2017
ENERGIEopMAAT B.V	2.130	0	-30	0	2.100
	2.130	0	-30	0	2.100

Vorderingen

14. Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2017	31-12-2016
ENERGIEopMAAT B.V.	-	-
WOONopMAAT B.V.	364	1.063
Saldo vorderingen op groepsmij	364	1.063

16. Overige vorderingen	31-12-2017	31-12-2016
Overige debiteuren	81	93
Overige	79	185
Totaal overige vorderingen	160	278

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

17. Overlopende activa	31-12-2017	31-12-2016
Verrekeningen met diverse VVE's	72	79
Te ontvangen rente	-	2
Overigen	1.284	249
Totaal overlopende activa	1.356	330

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

18. Liquide middelen	31-12-2017	31-12-2016
Rabobank	26.007	22.469
Totaal liquide middelen	26.007	22.469

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen en resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening zijn niet gelijk aan het eigen vermogen en resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening. De aansluiting hiertussen is als volgt:

	31-12-2017	31-12-2016
<i>Groepsvermogen</i>	764.546	824.912
Minderheidsbelang derden in deelneming	696	1.040
<i>Eigen vermogen</i>	<u>763.850</u>	<u>823.872</u>
 <i>Groepsresultaat</i>	 -59.666	 56.823
Mutatie in negatieve vermogenswaarde van de geconsolideerde deelnemingen	-	-
Mutatie in minderheidsbelang derden in deelneming	-356	-858
 <i>Resultaat</i>	 <u>-60.022</u>	 <u>55.965</u>

19. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreservre is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Woningen verkocht onder voorw	Totaal
Stand per 1 januari 2016	613.560	27.345	34.821	675.726
Desinvesteringen	-2.758	-916	-4.010	-7.684
Mutatie herwaardering	59.086	5.479	1.071	65.636
Stand per 31 december 2016	<u>669.888</u>	<u>31.908</u>	<u>31.882</u>	<u>733.678</u>
 Stand per 1 januari 2017	 669.888	 31.908	 31.882	 733.678
Desinvesteringen	-5.432	-584	-3.857	-9.873
Mutatie herwaardering	-52.512	-1.596	4.061	-50.047
Stand per 31 december 2017	<u>611.944</u>	<u>29.728</u>	<u>32.086</u>	<u>673.758</u>
 Totaal ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2017	 628.847	 30.551	 32.086	 691.484
Af: effect belastinglatenties	-16.903	-823	0	-17.726
Stand per 31 december 2017	<u>611.944</u>	<u>29.728</u>	<u>32.086</u>	<u>673.758</u>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten inclusief het effect van belastinglatenties.

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

20. Overige reserve	2017	2016
Stand 1 januari	91.251	114.072
Resultaat vorig boekjaar	56.895	-615
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-57.952	-22.206
Stand 31 december	90.194	91.251

Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € -60.022 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 102 in mindering te brengen op de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 59.920 ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

23. Voorziening deelnemingen	31-12-2017	31-12-2016
ENERGIEopMAAT B.V.	2.088	1.583
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	-	3
Totaal voorziening deelnemingen	2.088	1.586

Woonopmaat zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.

Kortlopende schulden

30. Belastingen en sociale verzekeringen	31-12-2017	31-12-2016
Omzetbelasting	82	-
Loonheffingen/soc.premies	108	113
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	190	113

32. Overige schulden

Overige schulden en nog te ontvangen facturen	780	817
Totaal overige schulden	780	817

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.

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

De toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde winst-en verliesrekening.

(in duizenden euro's)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2017	2016
Kosten klantencontactcentrum	272	259
Toegerekende organisatiekosten	1.193	1.237
Overig	591	565
	2.056	2.061

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

Toerekening organisatiekosten	2017	2016
Afschrijvingen	259	645
Lonen en salarissen	4.703	4.709
Overige personeelskosten	410	373
Huisvestingskosten	167	145
Kosten automatisering	406	395
Toezicht en representatie	205	223
Algemene kosten	407	403
Totaal organisatiekosten	6.557	6.893

De organisatiekosten worden toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat. De loonkosten worden verdeeld op basis van het aantal fte. De overige niet direct toe te rekenen kosten worden verdeeld op basis van het percentage uren ontleend aan de fte verdeling. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten.

	2017	2016
Lasten servicekosten	541	567
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.193	1.237
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.849	2.077
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	189	195
Lasten overige activiteiten	1.374	1.341
Overige directe lasten exploitatie bezit	-	-
Overige organisatiekosten	830	904
Leefbaarheid	581	572
	6.557	6.893

38. Lasten onderhoudsactiviteiten	2017	2016
Klachtenonderhoud	2.495	2.521
Mutatieonderhoud	1.739	1.889
Kort cyclisch onderhoud	1.320	1.260
Mutatiepakketten	2.871	2.612
Onderhoudskosten VVE's	1.413	1.076
Lang cyclisch onderhoud en overig	3.800	4.331
Toegerekende organisatiekosten	1.849	2.077
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	15.487	15.766

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

41. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2017	2016
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	9.152	7.436
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	4.817	6.119
Verkoop gronden	2.515	425
Totaal verkoopopbrengst	16.484	13.980

42. Boekwaarde vastgoedportefeuille	2017	2016
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	6.676	6.165
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	3.055	4.421
Verkoop gronden	3.014	451
Totaal boekwaarden	12.745	11.037

	2017	2016
<i>Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	9.461	7.764
Af: Verkoopkosten	309	328
Af: Marktwaarde verkocht vastgoedportefeuille	6.676	6.165
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.476	1.271

	2017	2016
<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	4.164	5.835
Verkopen 25%-deel	765	479
Af: Verkoopkosten	112	195
Af: Boekwaarde	3.055	4.421
Resultaat verkoop teruggekochte woningen VOV	1.762	1.697

	2017	2016
<i>Verkoop gronden</i>		
Verkoopopbrengst	2.515	425
Kostprijs	3.014	451
Resultaat verkoop gronden	-499	-26

Netto resultaat overige activiteiten

49. Opbrengst overige activiteiten	2017	2016
Beheersactiviteiten voor VvE's	285	294
Voorbereiding en toezicht projecten	432	349
Diverse opbrengsten	28	24
Totaal opbrengst overige activiteiten	745	667

50. Kosten overige activiteiten	2017	2016
Beheersactiviteiten voor VvE's	637	677
Voorbereiding en toezicht projecten	737	664
Diverse opbrengsten	-	-
Totaal kosten overige activiteiten	1.374	1.341

Saldo financiële baten en lasten	2017	2016
---	-------------	-------------

53. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	-
54. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	124	219
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	22
56. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen overheid	-2	-2
– Rente op leningen kredietinstellingen	-9.841	-10.480
– Borgstellingsvergoeding	-51	-59

57. Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen	2017	2016
WOONopMAAT B.V.	350	-66
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	6	-2
ENERGIEopMAAT B.V.	50	29
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	406	-39

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

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

WNT-verantwoording 2017 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 2017 voor Stichting Woonopmaat is € 151.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen
bedragen in euro's

	A.J.T. Leek	S.F. Hooftman
Functie	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2017	1/1 - 28/2	1/3 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
Echte of fictieve dienstbetrekking?	echte dienstbetrekking	echte dienstbetrekking
<i>Individueel WNT-maximum</i>	24.408	126.592
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	32.558	100.400
Belastbare onkostenvergoedingen	1.141	3.660
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>3.459</u>	<u>16.603</u>
Subtotaal	37.158	120.663
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal bezoldiging	37.158	120.663

De heer A.J.T. Leek heeft in 2017 een bonus ontvangen voor geleverde prestaties over 2016. Deze bonus ter grootte van € 7.812,55 is ten laste van de WNT norm 2016 gebracht.

Woonopmaat voldoet voor de directeur-bestuurder niet aan de per 1 januari 2017 geldende staffel van de WNT. De bezoldiging vloeit voort uit afspraken voor inwerking treding van de WNT. Het overgangsrecht is ingegaan op 1 januari 2014. De benoeming van de heer A.J.T. Leek was verlengd voor een periode van één jaar. Deze periode is per 1 maart 2017 afgelopen. Per 1 maart 2017 is de heer S.F. Hooftman de nieuwe directeur-bestuurder. De benoeming van de heer Hooftman valt binnen de geldende staffel van de WNT.

Gegevens 2016

Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in 2016 (in fte)	1
Bezoldiging 2016	
Beloning	161.084
Belastbare onkostenvergoedingen	2.728
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>20.429</u>
Totaal bezoldiging 2016	184.241
Individueel WNT-maximum 2016	150.000

<i>bedragen in euro's</i>	F.J. Wehrmeijer	N. Boudrie–Poll	K. de Wolf
Functie(s)	voorzitter	vice-voorzitter	lid
Duur dienstverband in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<i>Individueel WNT-maximum</i>	22.650	15.100	15.100
<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
Duur dienstverband in 2014			
<i>Gegevens 2016</i>			
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	12/12 - 31/12
<i>Bezoldiging 2016</i>			
Beloning	10.000	10.000	420
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	10.000	10.000	420
<i>Individueel WNT-maximum 2016</i>	16.254	15.000	822

Toezichthoudende topfunctionarissen (vervolg)

bedragen in euro's

	I. van der Klei	J. Hoek
Functie(s)	lid	lid
Duur dienstverband in 2017	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12
<i>Individueel WNT-maximum</i>	15.100	3.806
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	10.000	2.500
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Subtotaal	10.000	2.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Duur dienstverband in 2014		
 Gegevens 2016		
Duur dienstverband in 2016		
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	-	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2016	-	-
<i>Individueel WNT-maximum 2016</i>	-	-

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Woonopmaat aan bestuurder c.q. commissarissen verstrekt. Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van Ernst & Young Nederland LLP. zijn ten laste gebracht van Stichting Woonopmaat, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	EY 2017	EY netwerk 2017	Totaal EY 2017
Onderzoek van de jaarrekening	50	-	50
Andere controleopdrachten	25	-	25
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	-	-
Totaal accountantskosten 2017	75	-	75

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen.

p. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De bestuurder van Stichting Woonopmaat verklaart dat hij op 6 april 2018 de jaarrekening over het verslagjaar 2017 heeft opgesteld en vastgesteld.

S.F. Hooftman
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 23 april 2018.

K. de Wolf

Waarnemend voorzitter

N. Boudrie–Poll

vice-voorzitter

J.M. Hoek

lid

I. van der Klei

lid

9. Overige Gegevens

A. Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming.

Het resultaat van 2017 wordt na saldering van de mutatie van de ongerealiseerde resultaten toegevoegd aan de overige reserve.

B. DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 worden de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

Openingsbalans DAEB

Activa

(in duizenden euro's)

1 januari 2018

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie 974.168

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 46.690

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 3.185

Totaal vastgoedbeleggingen 1.024.043

Materiële vaste activa

Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie 2942

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en) 8.510

Interne lening 23.333

Netto vermogenswaarde niet-DAEB 45.375

Totaal financiële vaste activa 77.218

Som der vaste activa 1.104.203

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop 310

Overige voorraden -

Totaal voorraden 310

Vorderingen

Huurdebiteuren 195

Belastingen en premies soc. Verz. 17

Overige vorderingen 161

Overlopende activa 1.355

Totaal vorderingen 1.728

Liquide middelen 25.006

Som der vlottende activa 27.044

Totaal Activa DAEB 1.131.247

Passiva	Openingsbalans DAEB	
(in duizenden euro's)	1 januari 2018	
<i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	733.678	
Overige reserve	90.195	
Resultaat boekjaar	-60.022	
Totaal eigen vermogen		763.851
 <i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrend. invest. en herstructureringen	43.814	
Overige voorzieningen	-	
Totaal voorzieningen		43.814
 <i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen overheid	41	
Schulden/leningen kredietinstellingen	255.045	
Verplichtingen inzake onr zaken VOV	46.690	
Overige schulden	506	
Totaal langlopende schulden		302.282
 <i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	10.137	
Schulden aan leveranciers	1.082	
Belastingen en premies soci. verzekeringen	190	
Schulden ter zake van pensioenen	2	
Overige schulden	780	
Overlopende passiva	5.248	
Schuld aan niet-DAEB-tak	3.861	
Totaal kortlopende schulden		21.300
 Totaal Passiva DAEB		1.131.247

Openingsbalans Niet-DAEB

Activa

(in duizenden euro's)

1 januari 2018

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 62.430

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 10.429

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie -

Totaal vastgoedbeleggingen 72.859

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen 367

Latente belastingvordering(en) 698

Leningen u/g 2.100

Totaal financiële vaste activa 3.165

Som der vaste activa 76.024

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop -

Overige voorraden -

Totaal voorraden -

Vorderingen

Huurdebiteuren 17

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen 364

vorderingen op de DAEB-tak 3.861

Totaal vorderingen 4.242

Liquide middelen 1.001

Som der vlottende activa 5.243

Totaal Activa Niet-DAEB 81.267

Passiva	Openingsbalans Niet-DAEB	
(in duizenden euro's)	1 januari 2018	
<i>Eigen vermogen</i>		
Herwaarderingsreserve	32.263	
Overige reserve	12.970	
Resultaat boekjaar	142	
Totaal eigen vermogen		45.375
 <i>Voorzieningen</i>		
Voorziening deelnemingen	2.088	
Overige voorzieningen	-	
Totaal voorzieningen		2.088
 <i>Langlopende schulden</i>		
Verplichtingen inzake onr zaken VOV	10.429	
Overige schulden		
Interne lening	21.667	
Totaal langlopende schulden		32.096
 <i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan de DAEB-tak	1.667	
Overlopende passiva	41	
Totaal kortlopende schulden		1.708
 Totaal Passiva Niet-DAEB		81.267

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonopmaat

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woonopmaat te Heemskerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonopmaat op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT), en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017;
- ▶ de toelichting, met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 105 tot en met 113 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Woonopmaat een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT, en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen, of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften, en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Amsterdam, 23 april 2018

Ernst & Young Accountants LLP

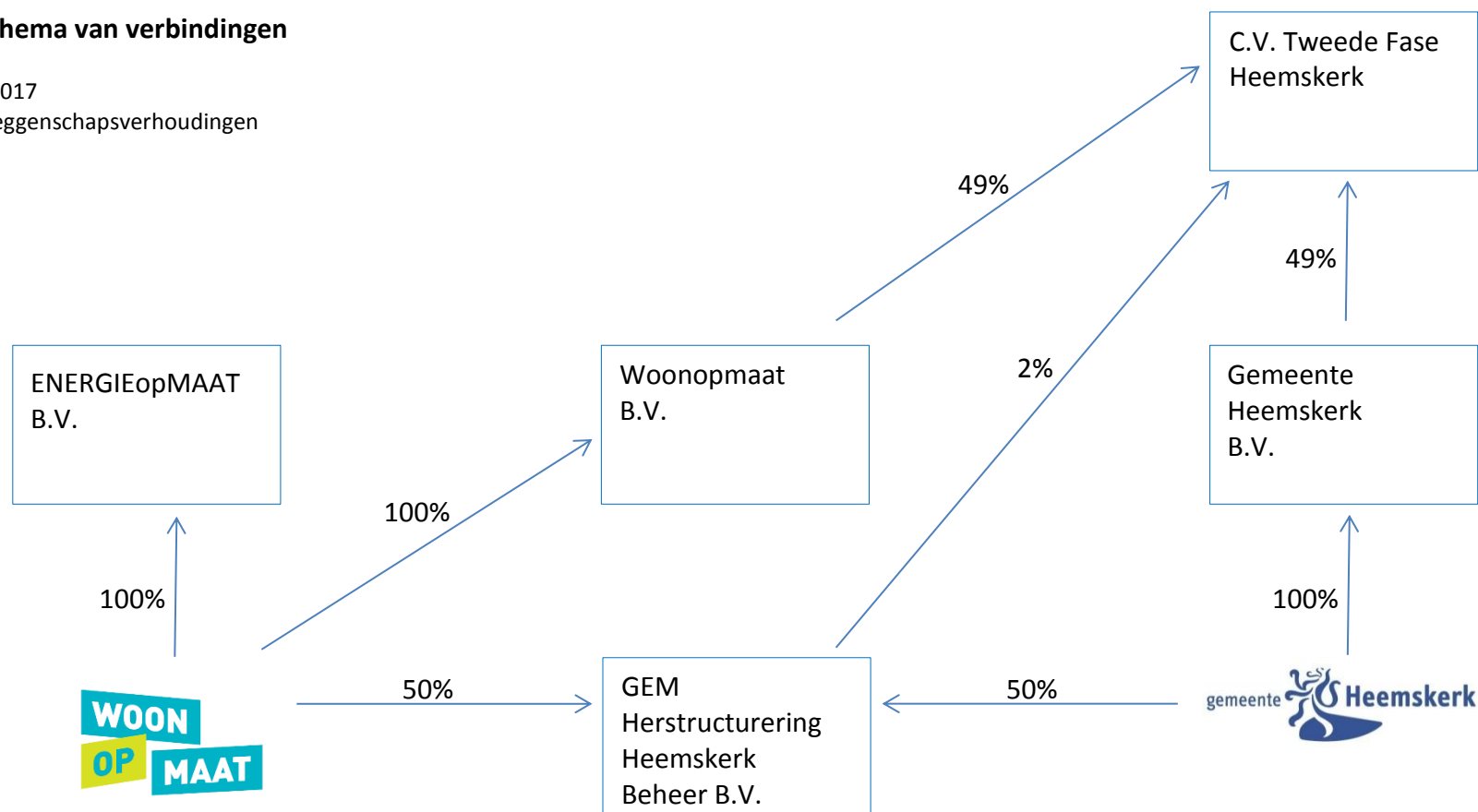
w.g. drs. P.C. van Dijk RA

Bijlagen

Bijlage A: Schema van verbindingen

31 december 2017

Op basis van zeggenschapsverhoudingen



Bijlage B: Woningoverzicht

Per 31 december 2017

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	53	58	Ardennealaan 1 t/m 95 e.o.	Heemskerk	1975	Egw
1131	99	0	99	Normandiëlaan e.o.	Heemskerk	1967	Egw
1143	15	0	15	Lessestraat Waterrijck	Heemskerk	2007	App senioren met lift
1145	42	0	42	Lessestraat	Heemskerk	2009	App met lift
1146	41	0	41	Lessestraat, ViVa! zorggroep	Heemskerk	2007	Zorgwoningen
1147	22	1	21	Lessestraat	Heemskerk	2010	Egw
1153	9	0	9	Lippestraat	Heemskerk	1991	Egw
1162	393	168	225	Luxemburglaan 305 t/m 921 en 20 t/m 186	Heemskerk	1970	App met lift
1171	40	21	19	SEW Oosterwijk I, Luxemburglaan	Heemskerk	1963	Egw
1211	73	12	61	Batenburg, Doorneburg, Sterkenburg	Heemskerk	1980	Egw
1221	66	0	66	Walenburg, Vredenburg, Duitslandlaan	Heemskerk	1983	Beneden en bovenwoningen, Egw
1314	25	0	25	Koekoek 19 t/m 69	Heemskerk	1992	App senioren met lift
1321	29	20	9	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	168	0	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	61	24	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, Maissonnettes
1713	10	0	10	Schubertstraat 1-35	Heemskerk	1994	Egw
1724	20	0	20	Rossinigalerij 2-40	Heemskerk	1991	App zonder lift
1734	45	0	45	Maerelaan	Heemskerk	1994	App senioren met lift
1744	15	0	15	Bachstraat 83-111	Heemskerk	1996	App senioren met lift
1751	90	0	90	Puccinistraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw
1761	64	0	64	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw
1763	18	0	18	R.Stolzstraat e.o.	Heemskerk	1976	Egw senioren
1774	50	0	50	Mozartstraat e.o.	Heemskerk	1997	App senioren met lift, gemeensch. ruimte
1784	32	0	32	Anthonie Verherenstraat 8-70	Heemskerk	2000	App senioren met lift
1811	38	21	17	SEW Kerkbeek I	Heemskerk	1963	Egw
1813	21	0	21	Montessoristraat e.o.	Heemskerk	1963	Egw
1891	88	40	48	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	Pastooracker 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	34	34	Vijverhoef	Beverwijk	1962	App met lift
2514	216	123	93	Wijkerbaan	Beverwijk	1964	App met lift
2515	96	40	56	Dellaertlaan	Beverwijk	1971	App met lift
2516	48	0	48	Alkmaarseweg/Boeweg	Beverwijk	1971/76	Beneden en bovenwoningen
2517	100	26	74	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	87	124	Centrum Kerkbuurt	Beverwijk	1982/84	App zonder lift, Egw, Maisonnnettes
2522	88	22	66	Raamveld	Beverwijk	1985/83	App zonder lift, Egw
2523	32	23	9	Van Borsselestraat	Beverwijk	1983	App zonder lift
2524	150	67	83	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	102	101	Centrum Paterswijk	Beverwijk	1988/92	App zonder lift, Egw
2530	48	0	48	Kweekschool	Beverwijk	1989	App zonder lift
2531	47	0	47	Hobbesteege	Beverwijk	1990	App zonder lift

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
2532	7	0	7	Centrum C.H. Moenstraat	Beverwijk	1991	App zonder lift
2533	68	32	36	t Overloo	Beverwijk	1992	App met lift, Maisonnnettes
2534	33	0	33	d'Oldenborgh	Beverwijk	1993	App senioren met lift
2535	62	0	62	Galgenweg	Beverwijk	1994	App senioren met lift
2536	15	0	15	Hoflanderweg	Beverwijk	1997	App met lift
2537	57	0	57	Centrum Wolff- en Dekenstraat	Beverwijk	1997	App senioren met lift
2541	42	0	42	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	7	21	Count Basielaan	Beverwijk	2003	Egw
2547	26	3	23	Texel	Heemskerk	2003	Egw
2548	9	1	8	Fokkerlaan	Beverwijk	2004	Egw
2549	81	0	81	Broekpolder	Heemskerk	2005	App met lift, Begeleid wonen, Maisonnnettes
2550	39	0	39	Singelweide	Heemskerk	2005	Egw
2551	15	1	14	Fokkerlaan/Van der Hoopstraat	Beverwijk	2005	App met lift
2552	58	0	58	De Ladder 3	Beverwijk	2006	Egw
2553	60	0	60	Zamenhof	Heemskerk	2005	Zorgwoningen
2554	4	0	4	Zamenhof	Heemskerk	2005	App senioren met lift
2555	11	0	11	Meerestein Hortensia	Beverwijk	2006	Egw
2557	17	0	17	Woonpaviljoen Odion	Heemskerk	2006	Zorgwoningen, Gemeensch. ruimte
2558	10	0	10	Multifunctioneel Centrum Meerestein	Beverwijk	2006	App zonder lift
2559	45	0	45	Italiëlaan	Beverwijk	2006	App met lift, Maisonnnettes
2560	8	0	8	Meerestein Clematis	Beverwijk	2007	Egw
2561	10	0	10	Mozartstraat	Heemskerk	2008	Begeleid wonen, Gemeensch. ruimte
2562	22	1	21	Van der Hoopstraat	Beverwijk	2008	Begeleid wonen
2563	99	0	99	Broekpolder de Ladder 2	Beverwijk	2009	Egw
2564	32	0	32	Broekpolder Waterwijk noord	Beverwijk	2009	Egw
2565	92	0	92	Broekpolder Waterwijk zuid	Beverwijk	2009	Egw

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
2566	29	0	29	Kerkweg	Heemskerk	2010	App senioren met lift
2567	4	2	2	Beijneslaan	Beverwijk	2009	Egw
2568	2	2	0	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
2588	8	0	8	Ben Websterlaan	Beverwijk	2017	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

Complexnr.	Oorspr. aantal	Mutaties	Huidig aantal	Adressen	Gemeente	Bouwjaar	Type VHE
3605	99	1	98	Poelenburg B	Heemskerk	1957	App zonder lift
3609	36	14	22	Poelenburg D			
3612	152	104	48	Ingenhouszstraat	Heemskerk	1960	App zonder lift
3624	72	0	72	Beethovenstraat I	Heemskerk	1959	Egw
3625	152	0	152	Beethovenstraat II	Heemskerk	1959	Egw
3626	137	0	137	Rameaustraat	Heemskerk	1959	Egw
3630	28	0	28	Bellinistraat/Puccinistraat	Heemskerk	2005	App zonder lift
3631	22	0	22	Chopinstraat	Heemskerk	2007	App zonder lift, Egw
3632	43	0	43	Bachstraat	Heemskerk	1959	Egw
3633	160	0	160	Diepenbrockstraat	Heemskerk	1959	App zonder lift
3641	98	0	98	Maasstraat	Heemskerk	1962	App zonder lift
3648	232	0	232	Beneluxlaan	Heemskerk	1962	App zonder lift
3655	40	0	40	Valcooghstraat	Heemskerk	1962	Egw
3657	30	0	30	H. Pootstraat e.o.	Heemskerk	2006	Egw
3658	25	0	25	Anna Blamanhof	Heemskerk	2007	App met lift
3660	12	0	12	Raadhuisstraat	Heemskerk	1997	Beneden en bovenwoningen, Maisonnnettes
3710	9	2	7	SEW Oosterwijk II	Heemskerk	1963	Egw
3720	38	15	23	SEW Assumburg	Heemskerk	1965	Egw
3730	65	46	19	SEW Europaplein	Heemskerk	1967	App zonder lift
3810	72	0	72	Centrumgebied Broekpolder	Heemskerk	2004	App met lift, Maisonnnettes
3811	21	0	21	De Wierden 2 Broekpolder	Heemskerk	2006	Egw
3813	20	0	20	Grote weide Broekpolder	Heemskerk	2007	Egw
Totaal	10.128	1.430	8.699				