

**JAAARSTUKKEN**

**2018**

Opgesteld door:

Martin Feenstra  
Kees Fes  
Sjoerd Hooftman  
Raymond Kramer  
Nico van Zutphen

Heemskerk, 6 mei 2019

**WOON**

**OP**

**MAAT**

## Inhoudsopgave

Jaarverslag 2018 .....	3
0. Voorwoord .....	3
1. Kengetallen per 31 december .....	4
2. Bestuursverslag .....	5
3. Missie, opgave en strategie .....	17
4. Realisatie doelen .....	20
a. Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad .....	20
b. Huisvesting van specifieke doelgroepen .....	27
c. Leefbaarheid .....	29
d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad .....	35
e. Renovatieprojecten, herstructurering & nieuwbouwprojecten .....	47
f. Verkoop .....	58
g. Samenwerking .....	60
h. Organisatie .....	63
5. Financieel beleid en kengetallen .....	67
6. Governance .....	72
a. Externe beoordelingen .....	72
b. Interne controle .....	74
c. Risicomanagement .....	75
d. Verbindingen .....	78
e. Woningwet in uitvoering .....	80
f. Klachtenreglement en andere reglementen .....	82
g. Ondernemingsraad .....	83
h. Bestuursverklaring .....	87
7. Raad van Commissarissen .....	88
a. Intro .....	88
b. Visie en kaders .....	89
c. Toezicht houden en klankborden .....	91
d. Werkgeversrol .....	95
e. Over de Raad van Commissarissen .....	97
8. Jaarrekening 2018 .....	102

## Bijlagen

- A Schema van verbindingen
- B Woningoverzicht

# Jaarverslag 2018

## 0. Voorwoord

### Reflectie en vooruitzien

2018 is het laatste jaar van ons huidige meerjarenperspectief 'Laten we het vooral samen doen'. Het is de afsluiting van een intensieve beleidsperiode waarin er veel veranderd is in de corporatiesector en bij Woonopmaat. Een fase waarin het speelveld van de corporaties opnieuw door de Rijksoverheid is gedefinieerd, en alle corporaties opnieuw hun eigen positie dienden te bepalen. Voor Woonopmaat betekende dit een herbevestiging van haar beleidslijn om geen commerciële of risicovolle projecten aan te gaan en te focussen op de huurders met een bescheiden inkomen, waarbij we ook de middeninkomens tot onze doelgroep zien. De grote hoeveelheid nieuwe uitvoeringsvoorschriften, zoals het 'passend toewijzen' hebben we goed kunnen opnemen in onze dagelijkse werkprocessen. Meer registreren en administreren is onvermijdelijk. Een periode van steeds meer 'vinken' dus. We ervaren dagelijks dat onze financiële pols stok door alle nieuwe heffingen sterk gekrompen is. Kosten die we niet kunnen terugverdienen omdat we de huren niet extra willen verhogen.

Gelukkig bleef het niet bij vinken maar hebben we veel kunnen doen voor onze bewoners en woningzoekenden. Mooi dat we daarin ons hart konden volgen en iedere dag wisten te 'vonken' met een groeiende persoonlijke aandacht voor onze bewoners. We hebben wel gemerkt dat onze doelgroep zienderogen complexer en meer kwetsbaar wordt. Dat vraagt veel van ons sociaal beheer: de bewoner kennen, vroegtijdig knelpunten signaleren, korte lijnen en oplossingen op maat zoeken. Daarnaast moeten we duidelijk zijn in onze communicatie: verwachtingen managen en ons netwerk versterken. Ondertussen stijgt het aantal overlast situaties.

Bij het afsluiten van een periode hoort ook reflectie en vooruitzien. We hebben ons in 2018 laten visiteren door een onafhankelijke commissie. We zijn tevreden over de resultaten. Op alle onderdelen van de visitatie heeft Woonopmaat zich kunnen verbeteren. Belanghouders spreken een duidelijk hogere waardering uit over onze concrete prestaties en wijze van samenwerken. En dat terwijl ons werkveld veel ingewikkelder is geworden. Dat geeft extra energie om met de aandachtspunten uit het rapport aan de slag te gaan. Het visitatierapport bood ook de nodige input voor de ontwikkeling van een nieuw Koersplan 2019-2023. In het voorjaar van 2018 zijn we daarmee gestart. Dat heeft eind 2018 geleid tot de contouren van dit plan, met als titel 'Hier ben ik Thuis'.

We hebben 2018 vol trots afgesloten. We hebben - dankzij grote inzet en betrokkenheid van de hele organisatie - veel kunnen doen om onze bewoners prettig te laten wonen. Met dit jaarverslag leg ik daarover graag verantwoording aan u af. Ik dank u voor het vertrouwen in ons. In 2019 gaan we vanuit een nieuw Koersplan met een heldere focus 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	2018	2017
Aantal verhuureenheden	9.407	9.495
Aantal huurwoningen	8.629	8.696
Gemiddelde nettohuur woningen	€ 539	€ 537
Gemiddelde huurverhoging	1,27%	0,44%
Gemiddeld percentage van maximaal redelijk	71%	71%
Totaal aantal verkochte huurwoningen met de 75% regeling	472	516
Aantal nieuwbouw huurwoningen	19	8
Aantal gesloopte huurwoningen	48	96
Aantal verkochte huurwoningen	38	50
Mutatiegraad	6,1%	5,8%
Aantal ontruiming	4	11

Dienstverlening (in cijfers van 1 tot 10)	2018	2017
Verhuur	8,0	8,9
Verkoop	9,1	9,1
Dagelijks onderhoud	9,0	9,0
Oplevering huurwoning	7,4	7,7
Oplevering koopwoning	8,1	8,7

Jaaruitkomsten geconsolideerd (x € 1.000)	2018	2017
Operationeel resultaat na rente	20.768	24.504
Jaarresultaat na belastingen	129.960	-60.022
Jaarhuur	59.029	58.993
Onderhoudslasten exclusief toegerekende organisatiekosten	14.983	13.685
Investering in renovatie en nieuwbouw huurwoningen	18.830	15.857
Sectorheffingen	7.945	6.377
Rentelasten	9.739	9.944
Eigen Vermogen	893.811	763.850
Leningportefeuille	255.085	265.223
Balanstotaal	1.249.524	1.140.171
Beleidswaarde	590.000	nvt
WoZ-waarde	1.498.000	1.382.000

Financiële kengetallen	2018	2017
ICR (Rentedeckingsgraad)	2,2	2,9
Solvabiliteit	72%	67%
Loan To Value (op basis van beleidswaarde)	43%	51%
Rentabiliteit eigen vermogen	17%	-7,3%
Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	3,5%	3,6%

Organisatie	2018	2017
Aantal fte's	66,13	63,43
Personeelslasten (x 1.000)	€ 4.451	€ 4.307
Kortdurend ziekteverzuim	1,7%	1,6%

## **2. Bestuursverslag**

### **Druk op de woonregio groeit**

De woningmarkt in ons werkgebied is aan het veranderen. De markt raakt verstopt, zo ook het segment sociale verhuur. De verhuisketen toont een steeds tragere doorstroming. Een aantal factoren speelt. Niet verrassend, maar wel belangrijk: de dubbele vergrijzing wordt nu echt voelbaar. De groep ouderen wordt groter én de ouderen worden ook ouder. Met het sluiten van de verzorgingshuizen moeten zij noodgedwongen langer thuis wonen. Daardoor komen er onvoldoende eengezinswoningen vrij voor gezinnen met kinderen. De verdunning van huishoudens gaat ondertussen sneller dan de groei van het woningaanbod. Verder merken we de effecten van de oververhitte woningmarkt in Amsterdam en Haarlem: woningzoekers zoeken vaker hun heil in de omringende plaatsen. Schaarste voert stapsgewijs meer en meer de boventoon bij de realisatie van alle verhuishwensen. Bovendien woont niet iedereen – gelet op ieders levensfase – ‘passend’ binnen het palet aan woningen dat we verhuren.

### **Brede doelgroep**

We bedienen 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 bescheiden inkomen, betekent het dat er voldoende betaalbare en passende woonruimte beschikbaar moet zijn. De middeninkomens bedienen we – op beperkte wijze – met een afgebakende voorraad woningen in andere huurklassen. De gedachte van de overheid dat ‘de markt’ deze laatstgenoemde groep meer moet bedienen werd in 2018 slechts beperkt opgepakt.

### **Evenwicht**

Woonopmaat heeft het bijzondere evenwicht tussen maatschappelijke prestaties en organisatiekosten goed kunnen vasthouden. De klantwaardering blijkt ook in 2018 bovengemiddeld hoog, de bedrijfslasten zijn opnieuw bovengemiddeld laag. Het evenwicht is echter broos. Onze financiële polsstok krimpt als gevolg van de groeiende overheidsheffingen. Toch hebben we de opgave van Heemskerk, Beverwijk en Wijk aan 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.

### **Onze belangrijkste opgaven in 2018**

We hebben in 2018 gewerkt vanuit een sluitende beleidscyclus, met een meerjarenbeleidsplan, een meerjarig ondernemingsplan en een jaarlijks activiteitenplan. In 2018 loopt het vigerende koersplan naar haar eindstation. Tijd om ons voor te bereiden op een nieuw koersplan voor de periode 2019-2023. Dat hebben we intensief gedaan. Samen met onze bewoners, samenwerkingspartners en het hele Woonopmaatteam. Ondertussen hebben we belangrijke opgaven beetgepakt.

### **De huren blijven bij ons betaalbaar**

We zagen onze opgave in 2018 vooral in de betaalbaarheid van het wonen in de Noordelijke IJmond. We hebben ingezet op een gematigd huurbeleid. Dat betekent dat de huren

gemiddeld met de inflatie zijn gestegen. Dit is ruim onder de wettelijke maximale huursomstijging voor 2018 van 2,4%. Zo hebben we - in nauw overleg met het Huurdersplatform - een belangrijke bijdrage geleverd aan de betaalbaarheid van het wonen.

### **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 28 maanden en in Beverwijk 26 maanden. Dat is nog steeds lang, maar relatief kort in vergelijking met andere gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De wachttijd is in 2018 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 en 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 2018 8.195 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 ook een forse opgave in de stedelijke vernieuwing. Via de Tweede tranche Herstructurering (Heemskerk) en via afspraken over Convenantlocaties (Beverwijk) kreeg dit vorm. Het project 'Slotvrouw' (de Debora Bakelaan) in Heemskerk, waar we een stedelijke vernieuwing toepassen langs de entree van het dorp, is in 2018 gestart. Dit via de uitplaatsingen van bewoners en de sloop van de eerste van de vier flats. In de afgelopen periode is in co-creatie met bewoners en buurt 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. We investeerden net als in het voorafgaande jaar opnieuw in isolatievoorzieningen zoals dubbelglas. Daarnaast evalueerden we de pilot zonnepanelen en troffen we de voorbereiding voor een grote uitrol van zonnepanelen op ruim 2.000 woningen. Daar bleef het niet bij. De grote verduurzamingsoperatie in de Componistenbuurt in Heemskerk waarbij we woningen uit de jaren vijftig super energiezuinig maken kwam in 2018 goed op stoom. In overleg met het Huurdersplatform werden er energiecoaches opgeleid. De eerste resultaten van alle initiatieven zijn veelbelovend.

### **Gastvrije 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 de circa 10.000 reparatieverzoeken snel en in 1 keer goed uit te voeren. Tegelijkertijd gingen we in 2018 in gesprek met groepen huurders. We wilden weten op welke onderdelen we onze dienstverlening kunnen verbeteren en welke woonproducten er gewenst zijn.

Dat leverde een schat aan informatie op. Deze hebben we gebruikt om in 2018 een nieuwe Klantvisie op te stellen.

### **Organisatie met ontwikkelkracht**

Woonopmaat beschikt over een bevolgen 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 een actieve rol in 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.

Synchroon aan de uitwerking van de nieuwe koers is er een HR-visie geformuleerd. Hierin hebben we uitgewerkt langs welke lijnen de organisatie zich gaat ontwikkelen. Hiermee is realisatie van de nieuwe ambities geborgd.

### **Visitatie**

In het voorjaar van 2018 heeft een onafhankelijke commissie een visitatie uitgevoerd. Met het rapport kunnen we thuis komen. Op alle onderdelen van de visitatie heeft Woonopmaat zich naar het oordeel van de commissie verder weten te verbeteren. We zien in het visitatierapport dan ook een belangrijke stimulans om op de ingeslagen weg door te gaan: een transformatie van Woonopmaat naar een netwerkorganisatie met gastvrije dienstverlening voor haar huurders. Een organisatie die maximaal werkt vanuit 'de bedoeling'. Woonopmaat is blij met de herkenbare aanbevelingen uit het rapport en heeft deze dan ook direct van concrete acties voorzien.

### **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 heeft in 2018 de samenwerkingsrelaties geïntensiveerd. 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. Voor het vraagstuk van ouderenhuisvesting (in combinatie met een zorgvraag) spelen veranderende financieringsstromen bij onze grootste zorgpartner een rol. Samen verkennen we de problematiek in relatie tot de lopende huurovereenkomsten.

### **Jaarresultaat Woonopmaat**

Het jaarresultaat van Woonopmaat wordt vooral beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Hieronder is een verkorte opstelling van het resultaat opgenomen met aandacht voor het operationele resultaat over 2018.

## Samenvatting resultaat Woonopmaat

	2018	2017
Netto resultaat vastgoedexploitatie	28.605	32.290
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.761	4.368
Overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid	-2.326	-2.217
Financieringsresultaat	-9.272	-9.937
<b>Operationeel resultaat na rente</b>	<b>20.768</b>	<b>24.504</b>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	125.967	-65.439
Belastingen	-16.779	-18.731
Aandeel derden	4	-356
<b>Netto resultaat</b>	<b>129.960</b>	<b>-60.022</b>

Het operationeel resultaat na rente is in lijn met wat we voor 2018 hadden begroot.

### Financiële continuïteit

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.

In 2018 hebben we een visie op Vermogensinzet uitgewerkt. Daarbij is het 'basisscenario' uit de nieuwe Vastgoedstrategie als vertrekpunt genomen. Voor de indicatoren Interest Coverage Rate, Debt Service Coverage Rate, solvabiliteit en Loan to Value voldoen we bij het basisscenario in de komende 10 jaar aan de gestelde normen.

### Governance

De governance houden we beheersbaar door te handelen binnen wet- en regelgeving en het 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.

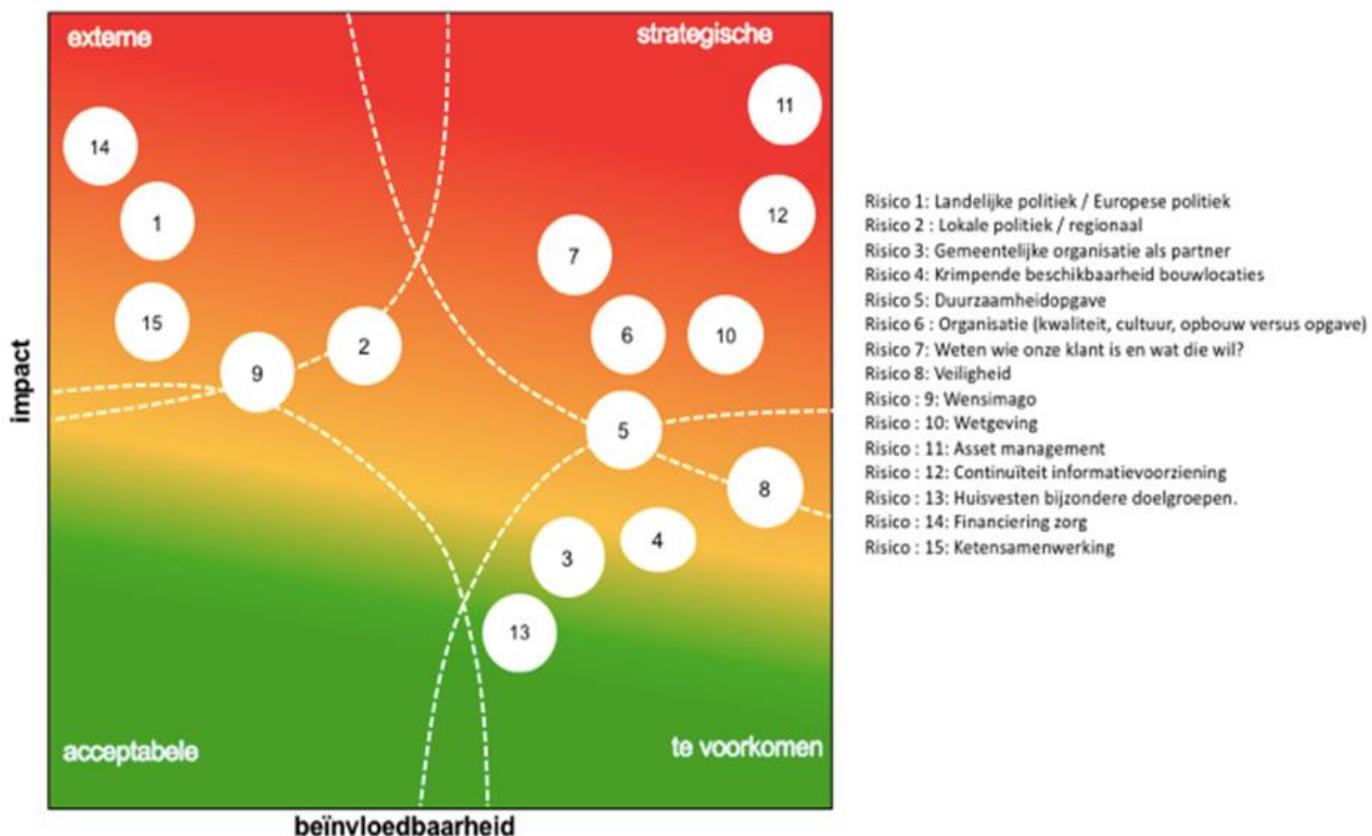
Hierdoor hanteert Woonopmaat impliciet het 'three lines of defence'-model. De eerste linie wordt gevormd door de afdelingen, die zelf verantwoordelijk zijn voor het tijdig signaleren, monitoren, tegen elkaar afwegen en beheersen van compliancerisico's. De directiestaf maakt deel uit van de tweede linie,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

### Risicomanagement

Woonopmaat vertoont in het algemeen risicomijdend gedrag. De invoering van de Woningwet heeft bijvoorbeeld op het gebied van projectontwikkeling geen gevolgen gehad voor ons handelen. De risico's van koopwoningen lagen altijd al bij de projectontwikkelaars. In relatie tot de 24 business risks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wil Woonopmaat haar basis dusdanig op orde hebben, zodat we conform de meetlat van het WSW een laag risicoprofiel hebben.

We zijn in 2018 aan de slag gegaan met het vernieuwen van het risicoraamwerk. Op managementniveau zijn de strategische risico's geïdentificeerd en hiervoor zijn beheersmaatregelen opgesteld. We hebben software geïmplementeerd waarmee we de risico's vastleggen en monitoren. Het raamwerk is daarmee gereed.

In een overzicht zien de strategische risico's er als volgt uit:



Bij de beoordeling van de landelijke politiek/Europese politiek hebben we een drietal oorzaken benoemd, te weten:

- Onbeheersbaarheid van de verhuurdersheffing;
- Gevolgen van rente- aanpassingen;
- Politiek gedreven reacties, zoals passend toewijzen.

Als risico-gebeurtenis zien we:

Er wordt een groter beslag gelegd op de financiële middelen van Woonopmaat dan eerder voorzien.

Als risico-gevolgen zien we:

- Kasstromen worden negatief beïnvloed; de investeringsruimte neemt af;
- We kunnen niet meer voldoen aan de ratio's van het WSW;
- Volkshuisvestelijke opgave kan minder goed worden gerealiseerd.

Naast de reguliere maatregelen, zoals het duiden van genomen beslissingen door de Overheid of Europa zien we ook een aantal aanvullende maatregelen, zoals:

- Het doorrekenen van meer scenario's;
- Het meer monitoren van kasstromen;
- Het meer delen van de veranderde situatie met de werkvloer;
- Het instellen van een klankbord- c.q. reflectiegroep.

De eerste drie aanvullende maatregelen hebben inmiddels plaatsgevonden. De laatste nog niet. De doelstelling is om bij het opstellen van het ondernemingsplan een reflectiegroep in te stellen.

In de komende periode gaan we verder met de risico's op operationeel niveau. We zullen daarbij zoveel mogelijk bevoegdheden in de organisatie beleggen. Daarmee voorkomen we dat risicobeheersing vooral iets van het management is. We zijn immers van mening dat effectief risicomanagement van de gehele organisatie is.

Met het vaststellen van de nieuwe vastgoedstrategie in 2018 is duidelijk geworden langs welke lijnen we onze woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief op orde brengen. Het gaat om grote investeringen. Daarbij ontstaan er aanvullend nieuwe risico's. Deze brengen we in kaart via een risicokaart. Hierin maken we inzichtelijk hoe wijzigingen van variabelen (rente, markt, wet- en regelgeving etc.) impact kunnen hebben op deze opgave. Deze impact wordt afgezet tegen de bandbreedte van de diverse risico's. Op deze wijze zijn organisatie en RvC nog meer in control.

Op de volgende pagina staat een overzicht van de risico's - met verbetermaatregelen en resultaat - zoals wij die in 2018 hebben geïdentificeerd.

## Risico's van 2018

Risico	Verbetermaatregel	Resultaat
Het niet meer sluitend zijn van de reguliere exploitatie door bijvoorbeeld onbeheersbaarheid van de uitgaven, waaronder de verhuurdersheffing.	Doorrekenen van diverse scenario's, waaronder een sterk stijgende verhuurdersheffing.	Inzicht bij welke scenario's de exploitatie nog sluitend is én wanneer er extra geacteerd moet worden.
Oplopende wachttijden voor een huurwoning als gevolg van onvoldoende mogelijkheden om de voorraad sociale huurwoningen op peil te houden. Hierdoor stopt 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 prestatieafspraken en concrete bouw mogelijkheden.
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. Samen nieuwe deelvisies ontwikkelen als pijlers voor het nieuwe koersdocument 2019-2023.	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 scores.	Het actief in gesprek gaan met de klant om verwachtingen, behoeften en zorgen op te halen. Deze vertalen naar nieuwe producten en diensten. We stellen daartoe een Klantvisie op.	Gastvrije dienstverlening, waarbij er gewerkt wordt volgens heldere klantwaarden, is onderdeel van het primaire verhuurproces.
De realisatie van de nieuwe portefeuillestrategie volgens het 'basisscenario' leidt tot een grote investeringsopgave en het aantrekken van extra leningen. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waardoor dit basisscenario niet realiseerbaar blijkt.	Via een risicokaart maken we inzichtelijk hoe wijzigingen van variabelen (rente, markt, wet- en regelgeving etc.) impact kunnen hebben op deze opgave. Deze impact wordt afgezet tegen de bandbreedte van de diverse risico's.	Risicokaart is beschikbaar vanaf 1 juli 2019.
De veranderingen in de koopmarkt zorgt dat Woonopmaat niet adequaat reageert.	De In Control Statement rondom het verkoopproces in lijn laten zijn met de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving.	Het verkoopproces wordt in 2019 herijkt. Alle deelnemers in dit proces worden periodiek meegenomen in veranderingen.

Onvoldoende op orde hebben van informatiebeveiliging.	Toetsen van informatiebeveiliging aan NeN-norm 27002.	Rapport omtrent beveiliging met plan van aanpak voor verbetermaatregelen.
---	---	---

### **Marktwaaarde**

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 2018 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 2018 samengesteld op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat. Om inzicht te verlenen in de verschillende waarderingen is bij het kopje ‘Marktwaaarde versus beleidswaarde’ een overzicht met de vermogensspecificatie van Woonopmaat per 31 december 2018 opgenomen.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een opnieuw sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonopmaat heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 118 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.155 miljoen. Dit betreft een waardegroei van ruim 11 procent.

De positieve waardeontwikkeling is voor een groot deel het gevolg van het aanpassen van het handboek 2018 versus het handboek 2017. Concreet gaat het hier om het verlagen van de discontovoet. Het bijbehorende effect is € 39 miljoen. Daarnaast is de koopmarkt verder aangetrokken, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Dit effect is € 46 miljoen. De overige € 33 miljoen aan verschillen zijn het gevolg van parameterveranderingen in het handboek 2018.

### **Beleidswaarde**

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna ‘woningcorporaties’). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van Woonopmaat diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde.

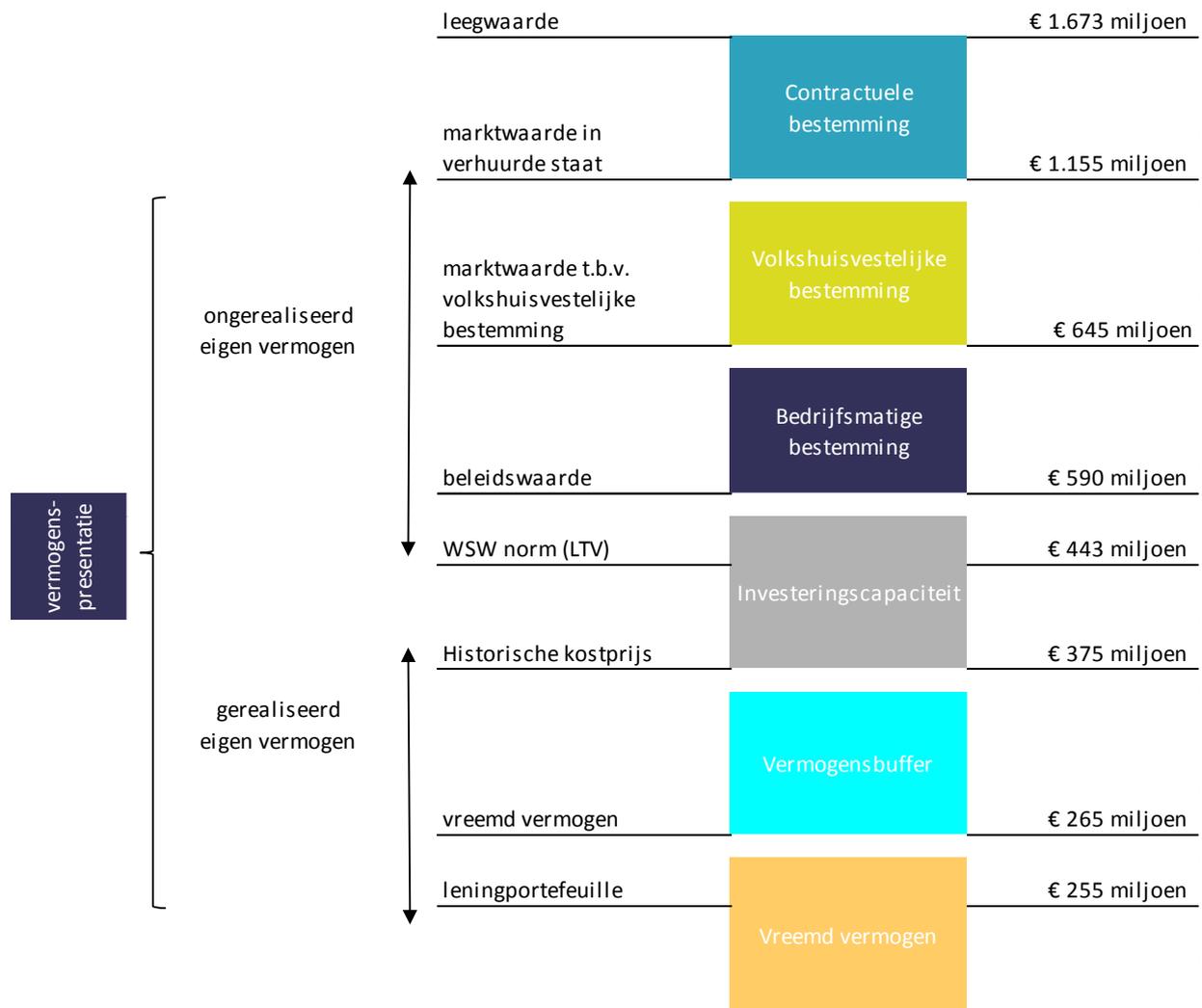
Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonopmaat van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonopmaat actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

## Marktwaaarde versus beleidswaarde

Ter vergelijk van de verschillende waarden bij Woonopmaat vindt u hieronder een opstelling.

### Vermogensspecificatie Woonopmaat per 31 december 2018



Het bestuur van Woonopmaat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 565 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

### Vergelijking marktwaarde versus beleidswaarde

	<u>in € 1 miljoen</u>
<b>Marktwaarde in verhuurde staat (hoogste waarde)</b>	<b>1.155</b>
Beschikbaarheid Alleen doorexpluiten	-119
<b>Marktwaarde in verhuurde staat (doorexpluiten)</b>	<b>1.036</b>
Betaalbaarheid Alleen streefhuren	-391
<b>Marktwaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming</b>	<b>645</b>
Kwaliteit (Onderhoud)	-41
Beheer (Beheerkosten)	-14
<b>Beleidswaarde</b>	<b>590</b>

Dit impliceert dat ruim 63% van het totale eigen vermogen, exclusief belastingeffect, niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

#### *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 € 1.155 miljoen. Om de vergelijkbaarheid met de beleidswaarde beter te maken, hebben we de marktwaarde teruggebracht naar de doorverhuurvariant. De marktwaarde daalt dan met € 119 miljoen en bedraagt dan € 1.036 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 € 391 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat, de volkshuisvestelijke bestemming, is dan nog € 645 miljoen.

#### *Kwaliteit (onderhoud)*

Het onderhoud opgenomen in de beleidswaarde geeft aan wat Woonopmaat uitgeeft om het vastgoed in exploitatie te houden conform de standaarden van onze organisatie. Bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt gewerkt met minimale onderhoudsuitgaven om het vastgoed in stand te houden. De onderhoudsuitgaven bij Woonopmaat beleid zijn € 41 miljoen hoger.

#### *Beheer (beheerkosten)*

In de beleidswaarde zijn bij de beheerkosten de uitgaven die te relateren zijn aan verhuur- en beheeractiviteiten. In de marktwaarde is de definitie voor beheer enger geformuleerd. Het

gaat dan alleen over de objectgebonden kosten gemaakt voor de verhuur en marketing van verhuureenheden. De beheerkosten conform de beleidswaarde definitie zijn € 14 miljoen hoger.



### **3. Missie, opgave en strategie**

#### **Algemeen**

Wonen betekent een thuis hebben en je thuis voelen. Een plek hebben waar je altijd terecht kunt, waar je jezelf kunt zijn. In een buurt of wijk waarmee je je verbonden voelt. Bij Woonopmaat beseffen we maar al te goed hoe belangrijk wonen is in het leven van mensen. Wat voor ons eenvoudige beslissingen of handelingen lijken, kunnen voor onze bewoners grote gebeurtenissen zijn. Neem een sleuteloverdracht: vaak het begin van een nieuwe levensfase. Of groot onderhoud in de wijk: fijn als het klaar is, maar van tevoren vooral spannend. Wonen maakt iets los bij mensen en daar hebben we oog voor. Maar voor ons houdt het daar niet op. We willen erop inspelen, met de juiste aandacht op het juiste moment.

#### **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.

Onze missie hebben we in 2018 nader tegen het licht gehouden. In 2019 lanceren we een aangescherpte missie (onze 'WHY') waarin nog krachtiger tot uitdrukking komt dat we onze doelgroep niet alleen een huis maar ook een echt thuis willen bieden.

#### **Doelgroep**

Het kabinet heeft in de nieuwe Woningwet stringente regels opgesteld voor de doelgroep van wooncorporaties 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 groepen 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 verdiencapaciteit 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 in 2018 waren de volgende:

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.

Betaalbaarheid stond daarbij opnieuw op de eerste plaats.

We vinden het erg belangrijk dat de woonlasten betaalbaar blijven. Het gaat daarbij om de nettohuur + servicekosten + energielasten minus eventuele huurtoeslag.

### **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. 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 vigerende ondernemingsplan hebben we onze prestaties voor de periode 2016-2018, 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 2018 op onze website: [www.woonopmaat.nl](http://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. Woonopmaat heeft zich ingespannen haar woningbezit betaalbaar en bereikbaar te houden.

#### Wat voor woningen heeft Woonopmaat?

Woonopmaat heeft per 31 december 2018 in Beverwijk en Heemskerk 8.629 woningen (exclusief gemeenschappelijke ruimten). Hieronder staat de verdeling van het woningbezit naar type en gemeente.

Woningtype	Beverwijk	Heemskerk	Totaal
Appartement met lift	1.084	1.936	3.020
Appartement zonder lift	873	831	1.704
Benedenwoning	63	48	111
Bovenwoning	44	26	70
Eengezinswoning	924	2.563	3.487
Maisonnette met lift	24	67	91
Maisonnette zonder lift	65	81	146
<b>Totaal</b>	<b>3.077</b>	<b>5.552</b>	<b>8.629</b>

#### Mutaties

Op 1 januari 2018 had Woonopmaat 8.696 woningen in haar bezit. Door sloop en verkoop is het aantal woningen per 31 december 2018 met 67 afgenomen tot 8.629.

Mutaties	2018	2017
<b>1 januari</b>	<b>8.696</b>	<b>8.833</b>
Nieuwbouw	19	8
Splitsen van een woning	0	1
Woningen uit exploitatie door sloop	-48	-96
Woningen uit exploitatie gehaald door verkoop	-38	-45
<b>31 december</b>	<b>8.629</b>	<b>8.696</b>

## Huurprijzen

De sociale huurwoningen worden in drie categorieën verdeeld: goedkoop, betaalbaar en duur. Daarnaast zijn er vrije sector woningen. Per eind 2018 ziet de verdeling van zelfstandige woningen (exclusief zorgwoningen) er als volgt uit:

Huurprijscategorie	2018
Goedkoop (tot 417,34)	927
Betaalbaar (tussen € 417,34 en € 640,14)	5.941
Duur (tussen € 640,14 en € 710,68)	986
Vrije sector (meer dan € 710,68)	436

De gemiddelde huur van de sociale huurwoningen is eind 2018 gelijk aan € 541 per maand. De gemiddelde woning van Woonopmaat zit op 71% van de maximale huur.

## Huurverhoging 2018

In overleg met het Huurdersplatform besloten wij om de huurverhoging per 1 juli 2018, net als in voorgaande jaren, sterk te matigen en af te zien van de wettelijke mogelijkheden tot een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor het bepalen van een eventuele huurverhoging is 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 2018	
Huishoudinkomen	Huurverhoging
Voor huishoudens die een huurprijs betalen hoger dan de streefhuur c.q. minder dan € 5,- lager dan de streefhuren	Huurverhoging van € 5,-
Voor huishoudens die een huurprijs betalen meer dan € 5,- lager dan de streefhuur	Huurverhoging van € 8,75

Op deze wijze komt de huurverhoging neer op 1,40% (exclusief harmonisatie, vrije sector en zorgvastgoed). Inclusief een harmonisatie van naar verwachting 0,1% was dat ruim onder de wettelijk toegestane maximale huursomstijging voor 2018 van 2,4%. Voor de geliberaliseerde contracten bedraagt de huurverhoging 1,4% (inflatie).

## U bent op zoek naar andere woonruimte?

Wij hanteren het 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.

### Aantal optiehouders en opties per 31 december

Jaar	Aantal optiehouders	Aantal opties	Gem. aantal opties per optiehouder
2017	4.521	10.380	2,3
2018	5.759	13.490	2,3

Het aantal optiehouders is sterk toegenomen omdat er in 2018 geen opschoningsactie heeft plaatsgevonden. Een opschoningsactie houdt in het herbevestigen van de interesse in de opties. Door verhuizing, overlijden, samenwonen kan de interesse in een optie namelijk vervallen.

### 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.

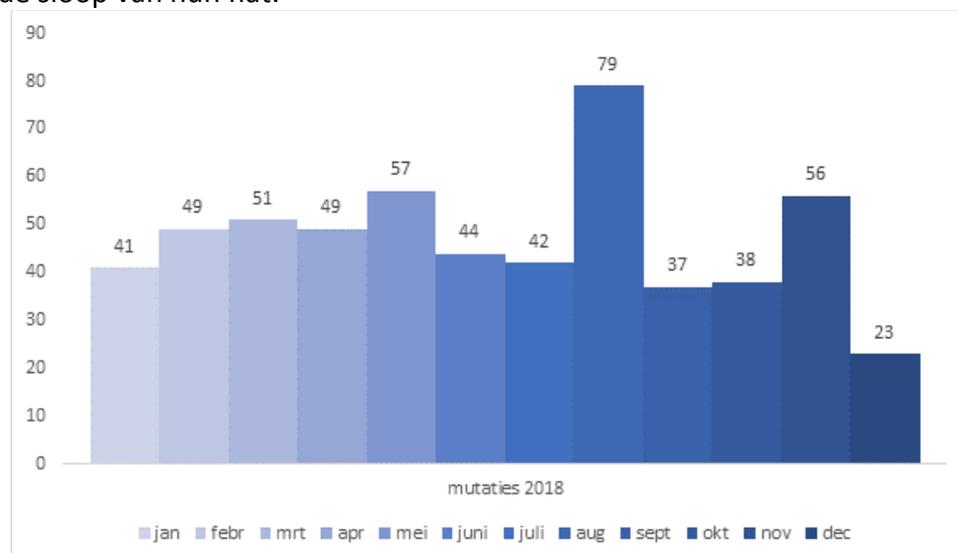
### U bent op zoek en u heeft haast?

Woningzoekenden die door persoonlijke omstandigheden sneller woonruimte nodig hebben, kunnen deelnemen aan 'Direct te Huur'. Via Direct te Huur hebben wij 8 woningen verhuurd in 2018.

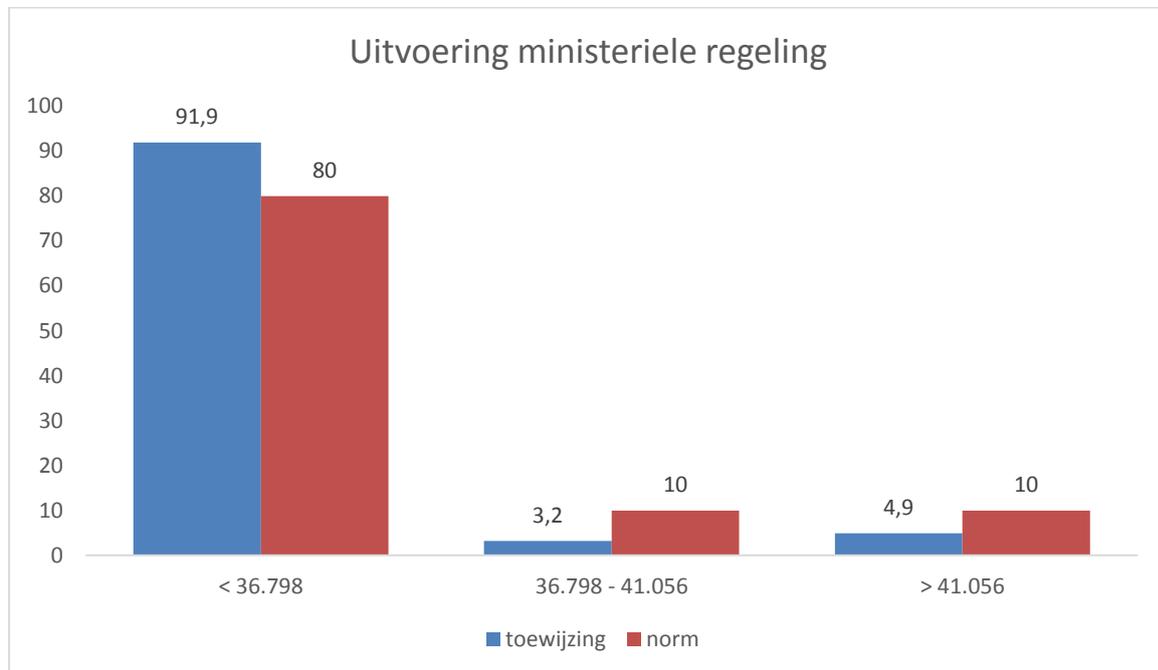
Woningaanbod via Direct te Huur			Gemiddeld aantal reacties	
Totaal	Regulier	Senioren	Regulier	Senioren
8	7	1	293	42

### De verhuizingen in beeld

In 2018 ontvingen we 566 huuropzeggingen. Dit waren 496 reguliere opzeggingen en 70 mutaties herstructurering. De mutatiegraad bedroeg 6,1% en dat is een lichte stijging t.o.v. dezelfde periode in 2017 (+0,3%), maar de stijging wordt vooral verklaard uit verhuizingen als gevolg van herstructurering en niet zozeer door een toename in reguliere verhuizingen. De stijging in de maand augustus en de maanden daarvoor had vooral betrekking op de bewoners van de Debora Bakelaan te Heemskerk die naar een wisselwoning verhuisden vanwege de sloop van hun flat.



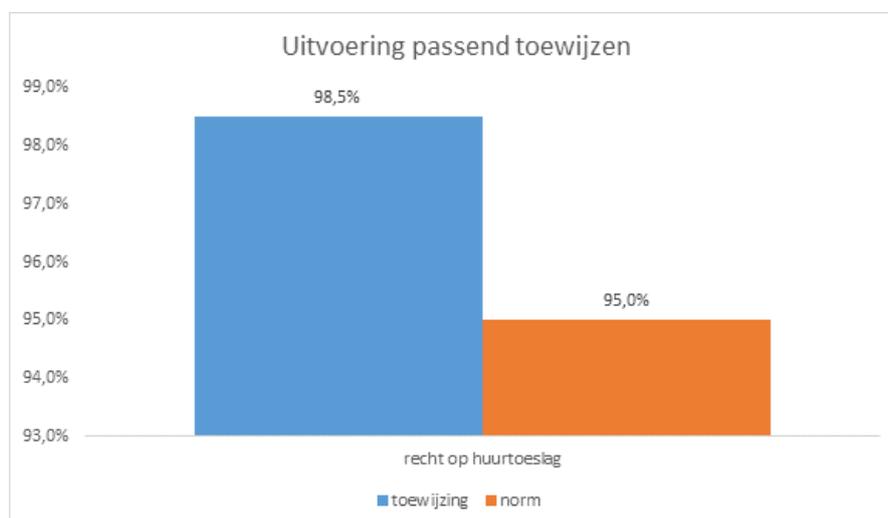
In 2018 zijn 460 woningen verhuurd, waarvan 443 sociale huur en 17 vrije sector. Voor de sociale huur geldt de ministeriële regeling dat bij toewijzing van sociale huur tenminste 80% wordt verhuurd aan huishoudens met een inkomen lager dan € 36.798. Voor de overige categorieën geldt een maximum van 10%.



Bijna 92% van de sociale huurwoningen is verhuurd aan huishoudens met een inkomen lager dan € 36.798. Ruim 8% van de sociale huurwoningen is verhuurd aan huishoudens met een middeninkomen. Woonopmaat kiest bij toewijzing van sociale huur voor differentiatie in lagere en middeninkomens. Daarmee wordt volledig voldaan aan de ministeriële regelgeving.

### *Passend Toewijzen*

Bij een verhuring aan een huishouden met recht op huurtoeslag moet in ten minste 95% van de toewijzingen een woning worden toegewezen met een huur onder de voor dat huishouden geldende huurtoeslaggrens (€ 597,30 voor één- en tweepersoons huishoudens, € 640,14 voor huishoudens bestaande uit drie en meer personen).



In 2018 zijn 275 van de 443 vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. In vijf gevallen is er een beroep gedaan op de 5% regeling. Dit betekent dat 98,2% passend is toegewezen. Daarmee wordt volledig voldaan aan de (minimaal) 95% norm.

Met de toewijzing van deze 275 woningen aan huishoudens met recht op huurtoeslag ligt de verhouding toewijzing aan huishoudens met versus zonder huurtoeslag op 62:38. Dat is onder het landelijk gemiddelde van 75:25. Dit heeft te maken met de keuze voor een meer gedifferentieerde woonruimteverdeling (lees: mix van lagere en middeninkomens). In de systematiek van het optiemodel wordt geen onderscheid gemaakt naar inkomen, maar gekeken naar welke optiehouder als eerste in de wachtrij staat.

### **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	2014	2015	2016	2017	2018
Appartement met lift	25	25	21	29	25
Appartement zonder lift	18	20	19	26	31
Benedenwoning	85	24	29	25	31
Bovenwoning	3	8	13	18	20
Eengezinswoning	23	25	21	21	28
Maisonnette	13	11	9	19	18
<b>Gemiddeld</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>27</b>

De totale gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoningen is opgelopen van 25 naar 27 maanden. De gemiddelde wachttijd voor een eengezinswoning is opgelopen van 21 naar 28 maanden.

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

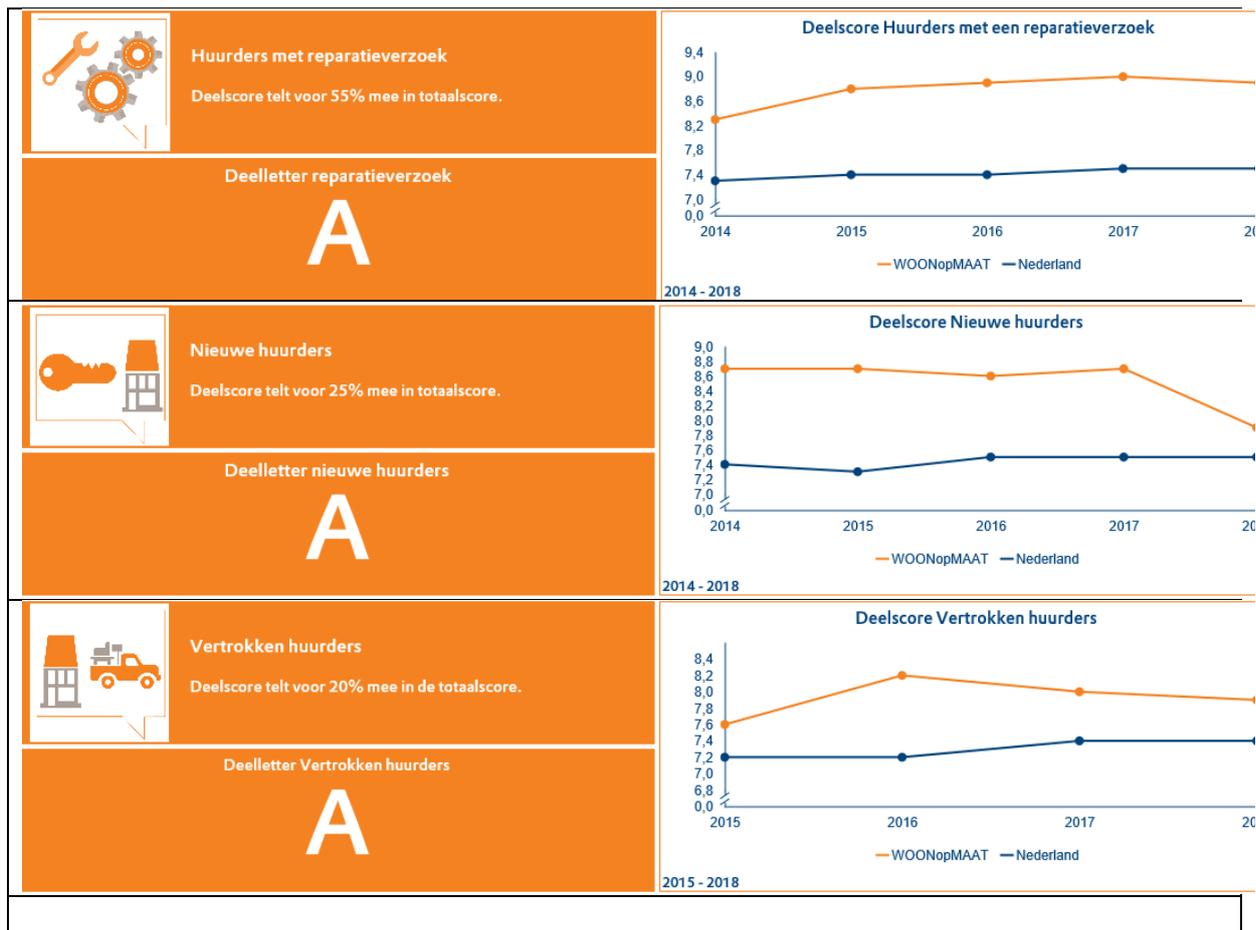
Via enquêtes doen wij onderzoek naar de klanttevredenheid van onze huurders bij het huren van een andere woning. Met een gemiddeld rapportcijfer van een 7,9 wordt dit onderdeel van de dienstverlening als goed beoordeeld. De oplevering van de huurwoning scoort een 7,4. Dat is een lichte daling ten opzichte van 2017.

#### **Huurdersoordeel Aedes Benchmark**

Over 2018 heeft Woonopmaat een A-score gerealiseerd in de Aedes-benchmark op het gebied van huurderstevredenheid. Deze is opgebouwd uit

- een score (8,9) van huurders met een reparatieverzoek (landelijke gemiddelde 7,5)
- Een score (7,9) van nieuwe huurders (landelijk gemiddelde 7,5)
- En een score (7,9) van vertrokken huurders (landelijk gemiddelde 7,4).





Er is een daling in de score van nieuwe huurders. Deze kan worden verklaard vanuit de after sales enquêtes.

### Huren bij Woonopmaat is een cadeautje waard

Wij bedanken onze huurders graag voor.....

..... *het betalen met een automatische incasso en inzet voor de buurt!*

Al vele jaren belonen we de huurders die met een automatische incasso betalen zonder storno's. Ruim 6.500 huurders hebben daarvoor in 2018 een VVV-cadeaukaart ter waarde van €20,- ontvangen. Ook bedanken wij met een cadeaukaart onze huurders die zich extra inzetten voor hun buurt in een bewonerscommissies. De VVV-cadeaukaart wordt vanwege de ruime bestedingsmogelijkheden erg gewaardeerd door onze huurders. In 2019 wordt met onze huurders een nieuw loyaliteitsprogramma opgesteld, waarin wij op een verrassende en nieuwe manier onze huurders bedanken, belonen en stimuleren voor goed huurderschap en hun inzet voor de burens en buurt.

..... *het doorgeven van de actuele gegevens!*

We willen graag vaker en beter met onze huurders communiceren. Duurzamer. Minder papier. Een e-mail, een sms of andere mogelijkheden zodat we onze bewoners sneller van dienst kunnen zijn. Of om te informeren over onderhoud of andere zaken rondom de woning. Belangrijk is dat wij over de juiste gegevens van al onze huurders beschikken. Wij hebben in december 2018 een oproep gedaan aan alle huurders om hun gegevens aan ons door te

geven. Om de respons te vergroten hebben we dit gecombineerd met een loting van vijftig VVV-cadeaukaarten ter waarde van vijftig euro. Ruim 2.150 huurders hebben gereageerd, een mooi resultaat. In 2019 worden de cadeaukaarten op een gastvrije manier aan de prijswinnaars uitgereikt.

### **Uw mening telt**

In 2018 heeft Woonopmaat twee luisterpanels georganiseerd. Een luisterpanel is een groepsdiscussie waarbij een tiental huurders van Woonopmaat met elkaar praten over een bepaald thema. Thema's waren: "Dienstverlening" en "Groot Onderhoud en Renovatie". De klanten bespreken het thema onder leiding van een gespreksleider vanuit hun eigen belevingswereld en in hun eigen taal. In een ongedwongen en informele sfeer praten de klanten over de aspecten die voor hen belangrijk zijn. Uit de twee panels kwam naar voren dat huurders van Woonopmaat over het algemeen tevreden zijn, maar dat er onder andere verbeterpunten liggen op het gebied van communicatie vooraf en tijdens het proces. Er liggen soms andere verwachtingen, waardoor zaken achteraf moeten worden opgelost.

Verbeterpunten die zijn doorgevoerd liggen in meer persoonlijk contact gedurende het proces en een "alles naar wens?" gesprek na de oplevering.

## 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 2018 hebben de volgende toewijzingen plaatsgevonden:

Woningtype	Gemiddelde leeftijd	Aantal verhuringen
Aanleunwoning	78	40
65+ woning	72	31

### 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	Gehuisveste statushouders 2018
Beverwijk	31 personen (21 woningen)	28 personen (15 woningen)	19 personen (8 woningen)	1 personen (1 woningen)
Heemskerk	64 personen (40 woningen)	34 personen (18 woningen)	32 personen (17 woningen)	41 personen (13 woningen)

In 2018 is er een achterstand op de taakstelling statushouders. De achterstand wordt veroorzaakt door een verschuiving van minder aanmeldingen van kleinere huishoudens, naar meer verzoeken tot plaatsingen van grotere gezinnen van 7-8 personen. Dergelijke grote woningen zijn zeer beperkt aanwezig in het bezit en komen niet of nauwelijks beschikbaar voor nieuwe verhuring. In overleg met de gemeenten wordt gezocht naar oplossingen.

### 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 2018 verhuurden wij woningen aan 23 huishoudens met een urgentiestatus en medische indicatie en aan 21 huishoudens met een herstructureringsurgentie.

### Op weg naar zelfstandigheid: de kanswoningen

Een kanswoning is een woning uit de sociale voorraad, die op aanvraag van een zorginstelling bij voorrang aan een door het noodteam voorgedragen kandidaat wordt toegewezen.

Woningcorporaties in de IJmond bieden op jaarbasis samen maximaal 40 woningen aan. De afspraken over de kanswoningen zijn vastgelegd in een convenant. Woonopmaat biedt maximaal veertien woningen aan. In 2018 zijn bij Woonopmaat 12 kanswoning contracten type B (reguliere huurovereenkomst, met verplichting zorg- of woonbegeleiding) afgesloten. In mei 2018 is de nieuwe samenwerkingsovereenkomst kanscontracten afgesloten. Vanaf juli worden standaard drie partijen overeenkomsten afgesloten, waardoor de huurders meer verplicht zijn zorg te accepteren en de zorgpartijen ook meer verantwoordelijkheid krijgen. Dit is toegepast voor 10 van de afgesloten kanswoning contracten in 2018.

### Bijzondere bemiddeling

78% van de vrijkomende sociale huurwoningen is in 2018 verhuurd via het optiemodel. 22% van de woningen is op verzoek van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk of Woonopmaat rechtstreeks aan een woningzoekende toegewezen. In de tabel worden de voorkomende situaties weergegeven, verdeeld over beide gemeenten. Deze toewijzen worden gemonitord via de prestatieafspraken met de gemeenten en het Huurdersplatform.

Toewijzingen woningen t.b.v.	2018
Noodsituaties/urgenten	23
WMO/gehandicapten	12
Doorstromers uit instellingen (kanscontracten)	12
Taakstelling statushouders	14
<b>Totaal bemiddelingen op verzoek gemeente</b>	<b>61</b>
Herstructureringskandidaten (sociaal plan)	21
Vrije ruimte Woonopmaat (doorstroming/betaalbaarheid/overlast)	14
<b>Totaal bijzondere bemiddelingen</b>	<b>96</b>

## 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 2018 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 wijkschouw 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 2018 behandeld:

- Nieuwbouwprojecten;
- Kijk op de wijk met planmatig onderhoud;
- Groot onderhoud;
- Samenwerking Onderhoudspartner Huipen DOS;
- Ontwikkelingen in de sector, waaronder het huurbeleid in het bijzonder.

### De wijkbudgetten: goede initiatieven worden beloond

In de voorjaarsbijeenkomst van 2018 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 2018 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 2018 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;
- In het zonnetje zetten van “stille helden”.

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

Op 31 december 2018 waren 116 personen actief in een bewonerscommissie of als contactpersoon. Zij vertegenwoordigden 44 complexen. In 2018 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;
- De wijkopzichter. In oktober 2018 is de wijkopzichter gestart als het aanspreekpunt voor de bewonerscommissie of contactpersonen. Deze nieuwe werkwijze werd afgetrapt met een kennismakingsbezoek bij de bewonerscommissie of contactpersonen.

### **U heeft huurachterstand**

De huurachterstand van zowel zittende huurders als vertrokken huurders is in 2018 teruggelopen en op het laagste punt van de afgelopen 10 jaar gekomen. Het positieve economische klimaat draagt hier aan bij, maar ook het actievare beleid vanuit Woonopmaat. Minder deurwaarderszaken en meer huisbezoeken door Woonopmaat beperken de schuldenlast van de huurders.

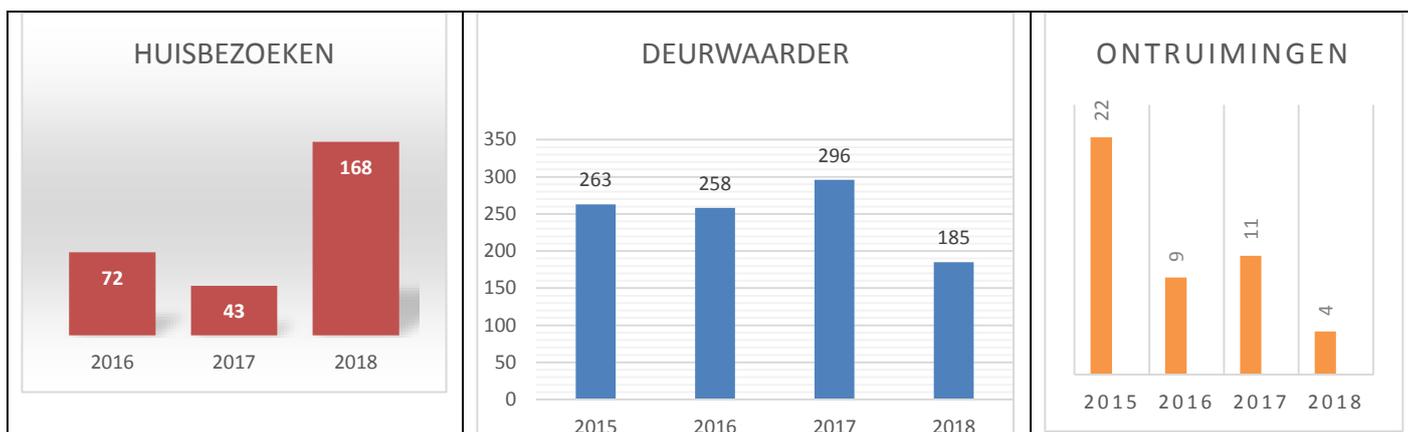
Huurachterstand per 31/12/2018	Zittende huurders	Vertrokken huurders
Aantal	260	272
In huur	€ 147.437	€ 139.792
In % van de jaarhuur	0,24%	0,23%

### *Afboekingen van vorderingen*

Er is in 2018 voor ruim € 85.000 aan vorderingen afgeboekt. Het merendeel heeft betrekking op vertrokken bewoners.

### *Ontruiming*

Ontruiming Heemskerk en Beverwijk	2014	2015	2016	2017	2018
Totaal	11	22	9	11	4



Onze persoonlijke aanpak met meer huisbezoeken heeft er toe geresulteerd dat er veel minder dossiers ter afwikkeling zijn overgedragen aan de deurwaarder. Daarbij is, als er sociale problematiek meespeelde, intensief samengewerkt met de collega burenbemiddelaars en de netwerkpartners. Het resultaat is, dat het gelukt is, het aantal ontruimingen verder terug te brengen.

### Grenzen aan groene vingers

Woonopmaat hanteert een zero-tolerancebeleid bij hennepkweek en pakt daarom huurders met een hennepkwekerij hard aan. Woonopmaat sommeert de betreffende huurders eerst de huur per direct op te zeggen en de sleutels vrijwillig in te leveren. Wanneer huurders hier geen gehoor aan geven start Woonopmaat een procedure waarbij ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning wordt gevorderd. Daarnaast vordert Woonopmaat de kosten van de lopende huur (tot einddatum huurovereenkomst) en de kosten van alle schade die Woonopmaat lijdt.

In 2018 zijn er zeven meldingen van vermoedelijke hennepkwekerijen in woningen van Woonopmaat door de politie onderzocht. Hiervan waren drie meldingen onterecht en is er geen hennepkwekerij geconstateerd. Bij één melding werd een niet toegestane hoeveelheid gedroogde marihuana aangetroffen. Bij de overige drie meldingen werd wel een hennepkwekerij aangetroffen en ontmanteld. Drie huurders stemden in de huur op te zeggen en hebben de sleutels ingeleverd. In één van de zaken is ingezet op huurbeëindiging via een juridische procedure, omdat bewoner niet instemde met vrijwillige huuropzegging. Na inzet van de advocaat van Woonopmaat, stemde de bewoner alsnog in met huuropzegging en sleuteloverhandiging.

### U speelt zelf voor verhuurder: woonfraude

In 2018 werd 38 mogelijke woonfraude zaken onderzocht. Hiervan zijn 16 zaken afgerond. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn onder meer als volgt:

- In een aantal situaties werd de hoofdhuurder thuis aangetroffen en is geen onderhuur vastgesteld.
- In een aantal woningen werden onderhuurders aangetroffen. De hoofdhuurders zijn gesommeerd de huur op te zeggen van de woning. Hiermee hebben zij ingestemd.
- 1 woning stond leeg. De hoofdhuurder heeft de huur van de woning opgezegd na sommatie.
- 1 woning stond leeg. De hoofdhuurder heeft nu zijn hoofdverblijf weer in de woning.

- 1 woning werd vermoedelijk bewoond door onderhuurders. Deze zijn vertrokken en de hoofdhuurder heeft zijn hoofdverblijf weer in de woning.
- In een drietal situaties is de huur spontaan opgezegd nadat een medewerker meerdere keren onverwachts langs is gegaan.
- 1 situatie waarbij vermoedelijk onderhuur sprake was, is ontruimd wegens huurachterstand.

### Woningaanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

In 2018 zijn 96 woningaanpassingen uitgevoerd in het kader van de WMO. Door vergrijzing in combinatie met langer thuis wonen, neemt het aantal WMO-aanpassingen toe.

Aantal WMO aanpassingen	2014	2015	2016	2017	2018
Beverwijk	11	6	4	9	17
Heemskerk	25	37	33	66	79

### Als burenen 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.

In 2018 zijn in totaal 374 zaken afgehandeld. Eind december hadden we 193 zaken in behandeling. Het aantal overlastzaken is ten opzichte van 2017 toegenomen, maar gedurende het jaar 2018 redelijk constant gebleven.

	Overlastprofiel	Aantal zaken in behandeling ultimo december	Totaal afgerond 2018	Methode
A	Zelfredzame huurder	17	112	Adviesgesprek
B	Burenconflict	30	68	Bemiddeling
C	Zorgbehoevende bewoner	115	135	Begeleiding & ondersteuning
D	Woongenot verstoorder	31	59	Overlastprocedure
<b>Totaal</b>		<b>193</b>	<b>374</b>	

Het merendeel van de aandacht en tijd van de burenbemiddelaars zit in categorie C, de zorgbehoevende huurder. Zij werken hier nauw samen met de sociale partners (noodteam gemeente; begeleidende instellingen) en gaan met de medewerker huurincasso op huisbezoek bij huurachterstanden. In meerdere gevallen blijkt eenmaal achter de voordeur er meer aan de hand dan alleen een huurachterstand. Deze proactieve houding heeft als voordeel dat we het aantal ontruiming, in totaal 4, in 2018 sterk hebben verminderd.



Overlastprofiel	Aanpak
A: Zelfredzame huurder	Adviesgesprek om de huurder op weg te helpen en zelf de overlast op te lossen.
B: Burenconflict	Bemiddelingsgesprek op het kantoor van Woonopmaat waarbij beide partijen worden uitgenodigd om met elkaar in gesprek te gaan. De medewerkers Burenbemiddeling leiden en sturen dit gesprek, maar de oplossingen dragen de huurders zelf aan. In veel van dit type overlastgevallen is te zien dat een bemiddelingsgesprek ook op de langere termijn oplossingen biedt. Huurders kunnen zelf verder doordat niet alleen het onderwerp van overlast (bijvoorbeeld harde muziek) wordt besproken 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.
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 politieconstateringens om een juridische procedure op te starten.

### **Verhuizing vanwege sloop of renovatie: persoonlijke begeleiding**

#### **Debora Bakelaan**

De Debora Bakelaan te Heemskerk bestaat uit 4 appartementencomplexen met in totaal 192 appartementen. Deze appartementen worden gefaseerd gesloopt. In 2017 is gestart met de huisbezoeken en vervolgens met de uitplaatsingen van de bewoners uit de rode flat. Eind 2017 waren reeds 20 bewoners verhuisd. De overige 28 bewoners zijn in 2018 verhuisd. 16 bewoners zijn verhuisd naar o.a. een andere woning van Woonopmaat, hebben een woning gekocht of zijn gaan samenwonen. 12 bewoners willen terugkeren naar een nieuwbouwappartement en zijn verhuisd naar een wisselwoning in o.a. de groene flat, de gele flat, de Luxemburglaan en de Jan Ligthartstraat. Op 1 september waren zowel alle oorspronkelijke huurders als de tijdelijke huurders, die via Interveste huurden, verhuisd en was de rode flat geheel leeg.

In september en oktober hebben alle huisbezoeken plaatsgevonden in de blauwe flat. Deze flat bestaat uit 48 huishoudens waarvan er bij aanvang van de huisbezoeken reeds 3 bewoners verhuisd zijn. 32 bewoners hebben aangegeven te willen verhuizen naar een

vervangende woning van Woonopmaat in Heemskerk of Beverwijk. Hiervan hebben wij 9 bewoners kunnen bemiddelen naar een andere woning in 2018. De overige 23 bewoners worden in 2019 bemiddeld. Tevens hebben 13 bewoners aangegeven terug te willen keren naar een nieuwbouwappartement. Zij verhuizen in 2019 naar een wisselwoning.

### **Beukenstraat**

De Beukenstraat in Beverwijk bestaat uit 12 eengezinswoningen. Deze woningen zijn inmiddels gerenoveerd. Eén woning stond reeds leeg. De overige 11 bewoners zijn in oktober 2017 bezocht door de bewonersbegeleidster. 7 bewoners hebben destijds aangegeven terug te willen keren in de gerenoveerde woning. 4 bewoners willen verhuizen naar vervangende woonruimte en niet terugkeren.

Eind 2017 is één bewoner verhuisd naar haar definitieve vervangende woonruimte. De andere 3 bewoners zijn begin 2018 verhuisd via bemiddeling naar hun definitieve vervangende woonruimte binnen het bezit van Woonopmaat. De 7 bewoners die terug wilden keren zijn begin 2018 verhuisd naar hun wisselwoning. Vanaf maart 2018 is gestart met de renovatiewerkzaamheden van de woningen in de Beukenstraat. In december 2018 waren de werkzaamheden afgerond en konden de 7 terugkeerders verhuizen naar hun gerenoveerde woning.

## d. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

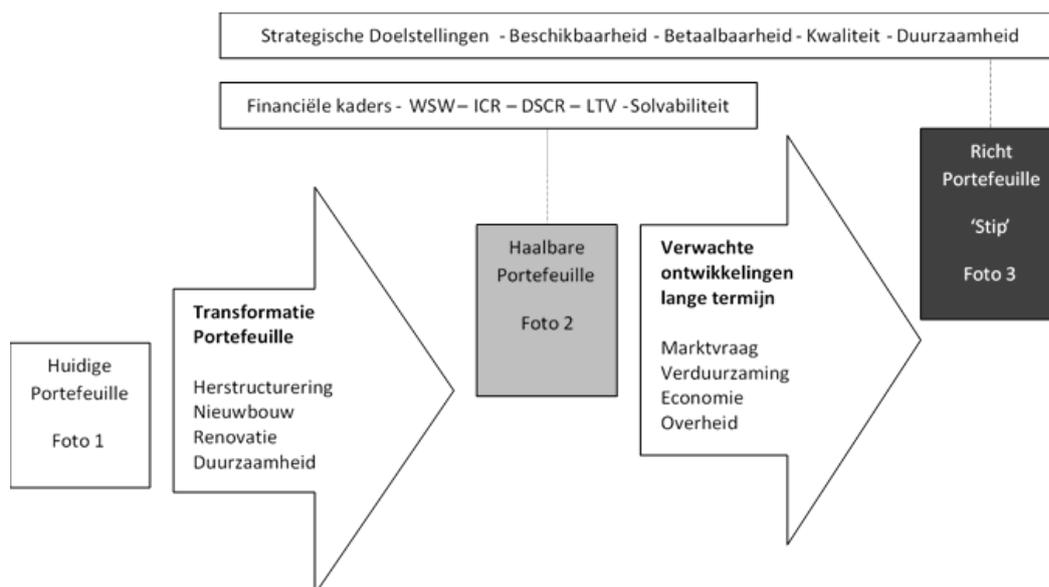
### Algemeen

Woonopmaat houdt de kwaliteit van de woningen en gebouwen op peil door continu te investeren in nieuwbouw, onderhoud, renovatie en duurzaamheid. Deze investeringen dienen vooral het woongenot en lage woonlasten voor huurders, het creëren van voldoende aanbod en kansen voor huurders om wooncarrière te maken en het versterken van de waarde van onze vastgoedportefeuille.

### Portefeuillestrategie

In 2018 heeft Woonopmaat haar portefeuillestrategie geactualiseerd. Deze is gebaseerd op onze volkshuisvestelijke opgave voor de lange termijn én onafhankelijk marktonderzoek naar betaalbaarheid, de vraag naar woonruimte voor onze doelgroepen en visie op de vereiste basiskwaliteit van het bezit.

De portefeuillestrategie van Woonopmaat is vertaald naar een 'haalbare portefeuille' en afgezet tegen de 'huidige portefeuille'. Hierdoor heeft Woonopmaat een goed beeld van de lange termijn bouw- en duurzaamheidsopgave. Deze noemen wij de 'richt-portefeuille' en is tevens onze stip op de horizon. De richting is leidend voor de besluitvorming over de transformatieopgave van onze portefeuille.



De portefeuillestrategie van Woonopmaat is uitgewerkt volgens onze belangrijkste doelstellingen. Onze focus ligt op betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit van onze goedkope woningvoorraad en de zeggenschap van onze huurders. Duurzaamheid beschouwen wij als een gegeven. Bij het maken van onze strategische keuzes richten wij ons vooral op factoren, die wij zelf kunnen beïnvloeden en spelen daarbij flexibel in op marktontwikkelingen op korte en lange termijn.

De transformatieopgave in de portefeuille hebben we vastgelegd in een aantal fotomomenten: de huidige portefeuille (periode 2018), de haalbare portefeuille (periode 2030) en de richtportefeuille (periode 2050).

De volkshuisvestelijke opgave leidt de komende jaren tot een grote bouwopgave en duurzaamheidsopgave voor Woonopmaat. Het is daarom noodzakelijk om de organisatie daar stapsgewijs op aan te passen en onze processen verder te professionaliseren. De uitwerking van onze strategische lijnen en uitgangspunten werken wij in 2019 uit in een masterplan.

### **Masterplan**

Woonopmaat stelt in 2019 een masterplan op in aanvulling op de in 2018 vastgestelde portefeuillestrategie. De tactische en operationele vertaling van de strategische lijnen en uitgangspunten uit de portefeuillestrategie, werken we nader uit in een masterplan en monitoren we aan de hand van kritische prestatie indicatoren.

### **Onderhoud**

Binnen Woonopmaat onderscheiden wij vijf reguliere onderhoudssoorten:

- Klachtenonderhoud: verhelpen van incidentele gebreken en reparatieverzoeken;
- Mutatieonderhoud: onderhoud dat wordt uitgevoerd als de woning leegkomt;
- Serviceonderhoud: onderhoud dat wij in de servicekosten verrekenen met de huurders, bijvoorbeeld contracten voor schoonmaakwerk, tuinonderhoud en geiseronderhoud;
- Kort cyclisch onderhoud: onderhoud met een cyclus kleiner of gelijk aan vijf jaar, bijvoorbeeld onderhoudscontracten voor cv-ketels en liften;
- 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 2018, uitgedrukt in het percentage van het beschikbare budget vanuit de onderhoudsbegroting.

Onderhoudssoort	Uitgavenniveau
Klachtenonderhoud	116%
Mutatieonderhoud	130%
Serviceonderhoud	101%
Kort cyclisch onderhoud	102%
Lang cyclisch onderhoud	97%

### **Klachten-, mutatieonderhoud en woontechnische verbeteringen**

Onder dagelijks onderhoud vallen het klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en woontechnische verbeteringen. Voor de uitvoering en coördinatie van het klachtenonderhoud werken wij samen met Huipen Dos B.V. binnen een afkoopconstructie. Liftstoringen, cv-ketelstoringen en rioolverstoppingen zijn ondergebracht bij respectievelijk Kone Liftservice, Feenstra Verwarming en Kennemer Riool Service.

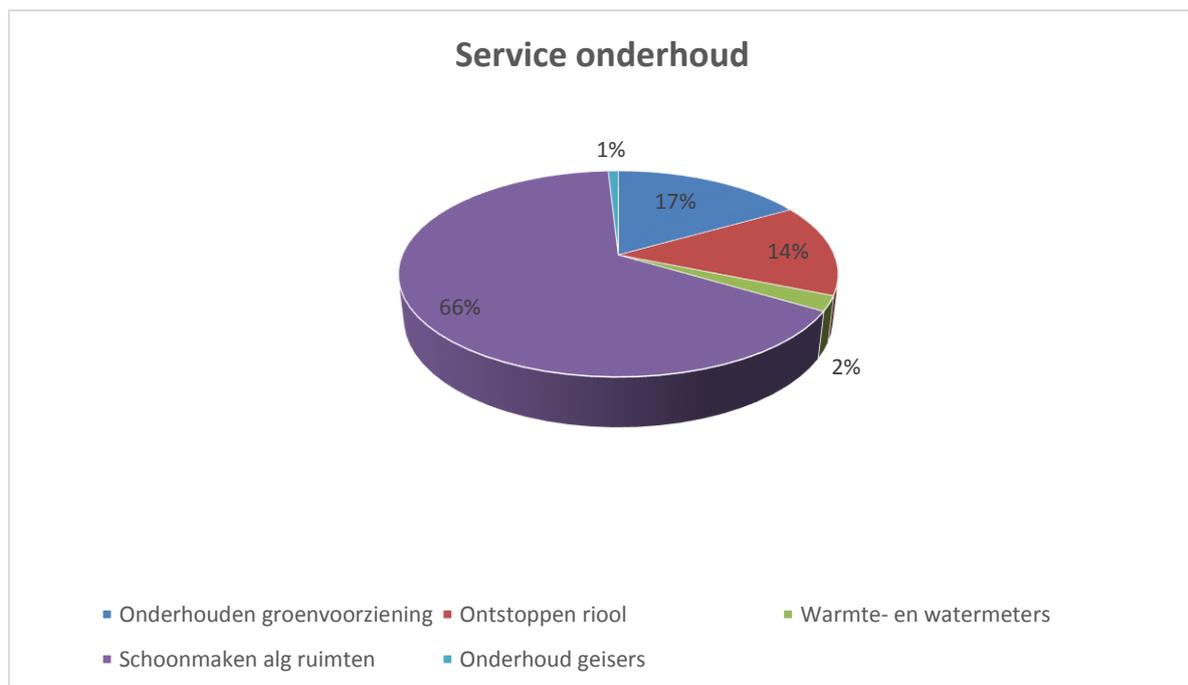
Voor de uitvoering van het mutatieonderhoud maken wij gebruik van drie lokale aannemers: Geel BV, Van Lith BV en AC Borst. Zij zorgen er voor dat de werkzaamheden na een mutatie tijdig en correct worden uitgevoerd. Ook voeren zij, indien technisch noodzakelijk, woontechnische verbeteringen uit. Dit zijn keuken-, badkamer- en toiletrenovaties in een 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 onderhoudsverzoeken worden afgehandeld. Het rapportcijfer komt ook in 2018 uit op een gemiddelde van 9,0.

### **Service onderhoud**

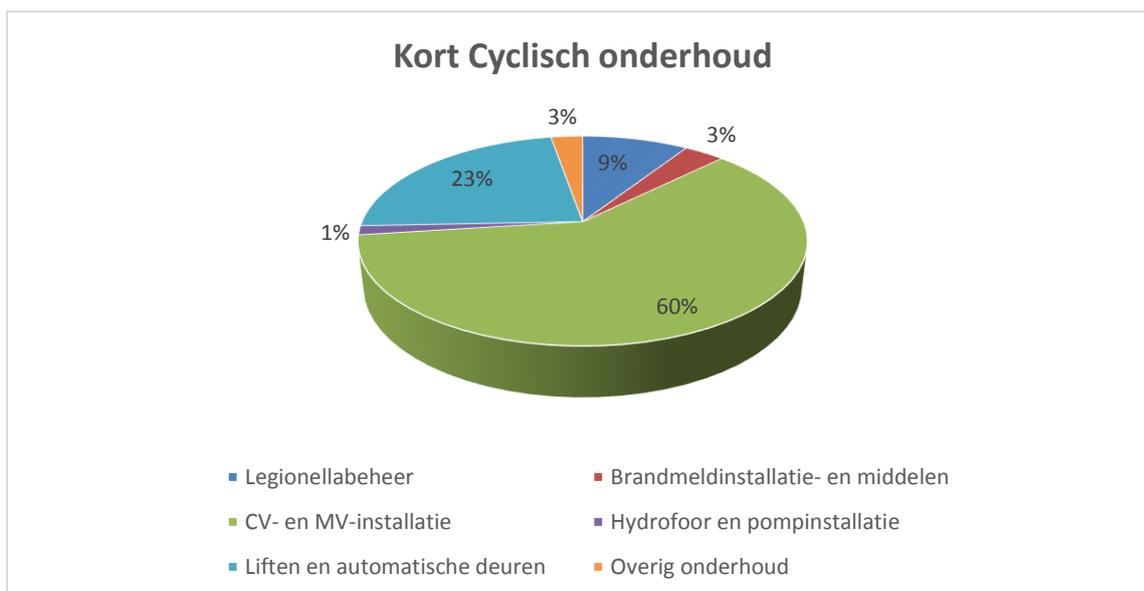
Service onderhoud is voor rekening van de huurders en wordt verrekend op basis van werkelijke kosten. Door aanbesteding is het contract met de meest economische prijs-kwaliteitverhouding verkregen. In de volgende grafiek is te zien welk deel van de kosten zijn uitgegeven aan het woningbezit van Woonopmaat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



*Percentuele uitgaven aan de verschillende Service onderhoud-werkzaamheden.*

### **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 grafiek op de volgende pagina is te zien welk deel van de kosten aan welke onderhoudswerkzaamheden zijn uitgegeven binnen het woningbezit van Woonopmaat en de Verenigingen van Eigenaren. Over het algemeen is de onderlinge verdeling, bij zowel serviceonderhoud 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.



*Percentuele uitgaven aan de verschillende Kort Cyclische onderhoudswerkzaamheden.*

### *Onderhoudscontracten*

Ongeveer 80 procent van onze contractomzet komt voort uit prestatiecontracten met ketenleveranciers. De prestaties monitoren we aan de hand van afgesproken Key Performance Indicators (KPI). Hierdoor hebben we beter inzicht en zijn de prestaties meetbaar ten aanzien van kwaliteit, voortgang en innovatie. In een voor alle medewerkers toegankelijk ‘dashboard’ zijn deze KPI-rapportages vertaald en is in één oogopslag duidelijk hoe een ketenleverancier presteert. Het werken met prestatiecontracten heeft de betrokkenheid van onze ketenleveranciers nog meer vergroot. Dit heeft vooral een positief effect op de dienstverlening aan onze huurders.

*In 2018 zijn de volgende contracten verlengd:*

- Heringa en Wuthrich: Collectieve verwarmingsketels 3 jaar vast
- Kone: Lift 5 jaar vast
- Kone: Automatische deuren 5 jaar vast
- Van der Tol: Groenvoorziening 5 jaar vast
- Ancora: Schoonmaak 5 jaar vast
- Genie: Legionella beheersing 3 jaar vast

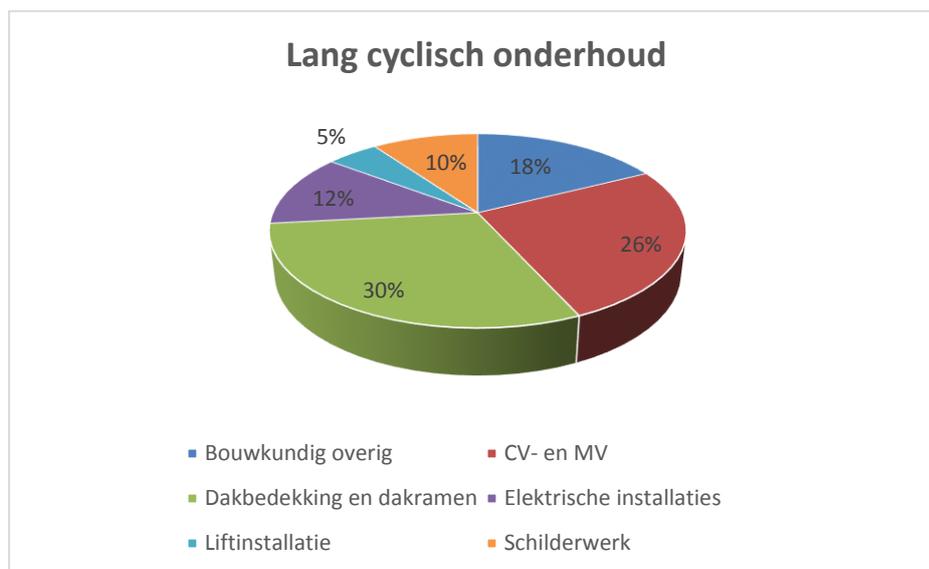
Voor groenonderhoud hebben we twee contractanten: van der Kolk hoveniers en van der Tol. Voor beide hoveniersbedrijven hebben we extra werkzaamheden, bestaande uit boominspecties, opgenomen in het contract. Als boomeigenaar hebben we een algemene zorgplicht. Onderdeel van deze zorgplicht is een periodieke, systematisch uitgevoerde visuele boominspectie door een deskundige. Bij geconstateerde gebreken tijdens een boomveiligheidscontroledienst, dient actie ondernomen te worden ter beperking van de bijbehorende risico's. Boomveiligheidscontroles worden veelal uitgevoerd met de VTA-methode (Visual Tree Assessment). Bomen worden hierbij visueel beoordeeld op biologische symptomen die kunnen duiden op (verborgen) gebreken. Voor de overige contracten, waar geen vaste prijsafpraak is vastgelegd, stellen we de indexering voor 2019 op 3 procent. Bijna alle leveranciers gingen hiermee akkoord.

### Vendor rating

Vendor rating is een beoordelingsmethodiek, waarmee prestaties van contractpartners worden gemeten en verwerkt middels vragenlijsten en verwerkt op basis van vooraf gestelde criteria. Hierdoor heeft Woonopmaat een goed beeld van de geleverde dienstverlening. De afgelopen jaren heeft Woonopmaat samen met de contractpartners, mede dankzij deze prestatieingen, de dienstverlening naar een hoog niveau gebracht. In 2019 gaan we de prestatiecriteria voor service en kort cyclisch onderhoud opnieuw in kaart te brengen, om zo de gewenste prestaties van onze leveranciers, naar een nog hoger niveau te kunnen tillen. Om deze stap te maken zijn in 2018 geen vendor rating gesprekken meer gehouden, maar is wel een uitvraag gedaan bij diverse HBO instellingen om de methodiek in een onderzoek verder uit te werken voor onze organisatie. We hebben inmiddels een gesprek gehad met een HBO kandidaat, die in september 2019 kan starten. De opdracht wordt nu getoetst.

### Lang cyclisch onderhoud

In 2018 zijn we iets achtergebleven op onze activiteitengerichte begroting. Dit heeft een aantal redenen. Ten eerste zorgden eerder uitgevoerde mutaties ervoor, dat er minder cv ketels zijn vervangen dan begroot. Ten tweede hadden we, ondanks de huidige marktwerking, toch een voordeel bij de aanbesteding van een aantal schilderwerken. Verder waren er kleine mee- en tegenvallers en zorgt met name het project “de Kweekschool” in Beverwijk tot overloop voor budget van 2018 naar 2019.



Percentuele uitgaven aan de verschillende MJOP-werkzaamheden.

De werkvoorbereiding voor het project “de Kweekschool” was al in gang gezet. In 2018 is de daadwerkelijke uitvoering gestart en hebben we de sanering van de asbesthoudende dakleien afgerond. In 2019 dienen we een aanvraag in voor een subsidieregeling bij de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland), als geringe bijdrage voor de asbestsanering. Indienen van deze aanvraag kan pas na afronding werk. Het totale werk wordt medio april 2019 afgerond. In 2018 vond ook de implementatie plaats van het nieuwe Meerjaren Onderhoudsprogramma ‘O-Prognose’. Vanaf nu registreren we alle basisactiviteiten voor een correcte MJOP met bijbehorende rapportage in O-Prognose. In 2019 gaan we ook meer gebruik maken van de andere mogelijkheden van dit onderhoudsprogramma.



*Renovatie monumentaal appartementencomplex de Kweekschool in Beverwijk.*

### **Verenigingen van Eigenaren**

Naast het eigen woningbezit verzorgt Woonopmaat ook het vastgoedbeheer van Vereniging van Eigenaren. In 2019 zal hier door afdeling Vastgoed nog meer aandacht aan worden gegeven in samenwerking met afdeling VvE beheer.

### *Vervanging hekwerken Luxemburglaan Heemskerk*

In de meerjarenplanningen van vier VvE complexen aan de Luxemburglaan (bouwjaar 1970) is als grootste investering opgenomen de vervanging van de hekwerken, aan zowel galerij- als balkonzijde. Daarnaast stond schilder- en betonwerk op de planning. In overleg met de Vereniging van Eigenaren is besloten om deze werkzaamheden gecombineerd uit te voeren. In 2018 is een aanbesteding voorbereid. Aan het begin van 2019 worden deze vier gecombineerde inschrijvingen opgeleverd. De inschrijvingen worden nu eerst beoordeeld, daarna volgt een gunningsadvies vanuit de afdeling Vastgoed. We verwachten te starten met de uitvoering medio 2019. Het werk neemt in totaal circa een jaar in beslag.

### *Onderhoud flats voorgevel Wijkerbaan*

In 2018 is er onderhoud uitgevoerd aan de voorgevel en is een gevelreiniging uitgevoerd. Tijdens het bijboren van ankers in de gevel ter versteviging, bleek zich boven de betonlateien een verouderde waterkering te bevinden. Om dit probleem te verhelpen werkt onze bouwpartner verschillende opties uit. De verschillende scenario's presenteren we in 2019 aan de Vereniging van Eigenaren. Voor 2019 staat ook het vervangen van de buitenkozijnen van de voorgevel in de planning. Dit wordt meegenomen in de diverse scenario's. Met onze bouwpartner is een intentieovereenkomst gesloten. Verder lijken de in het verleden aangebrachte balkons schade te veroorzaken aan het metselwerk van de achtergevel. De schade is onderzocht door een constructeur, die een voorlopige conclusie met advies heeft opgesteld. De resultaten en uitwerking hiervan verwachten wij begin 2019.



## Wetgeving

Woonopmaat heeft haar processen ten aanzien van Wettelijke eisen en onderhoudsverplichtingen op orde.

### *Asbest*

Een groot deel van ons vastgoedbezit is gebouwd vóór 1993, toen gebruik van asbest in de bouw definitief verboden werd. Ondanks dat veel asbesthoudende materialen inmiddels gesaneerd zijn, ontdekken we ook weer nieuwe bronnen, die om nieuwe oplossingen vragen. Vooral bij inspectie en destructief onderzoek ter voorbereiding op groot onderhoud- en renovatieprojecten wordt nog wel eens asbest ontdekt.

De regelgeving omtrent asbest is de afgelopen jaren steeds strenger geworden. Bij bepaalde onderhoudswerkzaamheden zijn nu oplossingen nodig, die extra werkzaamheden vergen. Dit leidt tot kostenverhogingen. Verder wil de overheid, vanaf 2024 asbesthoudende daken bij Wet verbieden. Daarom is een inventarisatie gestart bij de Kweekschool in Beverwijk. Hieruit bleek dat bij de renovatie in 1989 asbesthoudende dakleien zijn toegepast. De oppervlakte-structuur bij verschillende dakleien is behoorlijk aangetast en er is flinke stormschade geweest. Om deze reden is besloten om de asbesthoudende dakleien tijdens de dakrenovatie in 2018 gelijktijdig te vervangen door asbestvrije natuurleien, samen met de schoorstenen, dakramen, dakgoten en cv ketels in de woningen.

### *Drinkwaterinstallaties en legionella*

Woonopmaat heeft een strak ingericht proces voor het beheren van drinkwaterleidinginstallaties ter voorkoming van legionella. Als eigenaar en beheerder van woningen hebben we een zorgplicht voor levering van deugdelijk drinkwater. De gezondheid van onze gebruikers mag door leidingwater niet in gevaar komen. In 2018 is het beheren van de drinkwaterleidinginstallaties ter voorkoming van legionella adequaat voortgezet. We controleren en beoordelen de drinkwaterleiding installaties continu en brengen als het moet verbeteringen aan, in goed overleg met onze contractpartners.



*Proefopstelling terugstroom beveiliging in collectief leidingnet*

Dit proces verkleint het risico op legionellabesmettingen en maakt goed uitvoerbaar vastgoedbeheer mogelijk. Een aandachtspunt voor de toekomst is het koel houden van het koude water. Door de diverse energiezuinige maatregelen, kan opwarming van een gebouw nu soms snel geschieden. Door een goede hantering van de NEN 1006 norm voor leidingwaterinstallaties, is er voldoende vertrouwen in een legionella veilige situatie. Ondanks deze uitvoeringen en beheersmaatregelen, is besmetting mogelijk gebleken in 2018. Maar door adequaat handelen en maatregelen als spoelacties en ontsmetting van drinkwaterleidinginstallaties, zijn negatieve gevolgen voor de gezondheid van onze bewoners voorkomen.

### *Brandveiligheid*

Door regelmatige wijzigingen en aanscherpingen in de Wet op het gebied van brandveiligheid en door schaarste in de markt, is in 2016 al besloten tot ketensamenwerking met één vaste partij. In 2017 heeft deze partij alle zorginstellingen in het kader van de Wet brandveiligheid geïnteriseerd en verwerkt in rapportages per complex. De aanbevelingen, vanuit deze rapportages, zijn grotendeels in 2018 uitgevoerd. In september 2019 zullen alle bouwkundige aanpassingen gereed zijn. Jaarlijks worden nu in opdracht van Woonopmaat zowel de bouwkundige als de installatietechnische onderdelen geïnspecteerd.

### *Lift- en deurinstallaties*

In 2018 heeft Woonopmaat samen met onze liftenpartner Kone de pilot *24/7 connect service* uitgerold voor de top 25 van meest storende liften van Woonopmaat. Deze innovatieve *24/7 connect service* houdt in dat de liften 24 uur per dag en 7 dagen in de week virtueel in de gaten gehouden en gemonitord worden. Een installatie in de lift verzendt de informatie over bewegingen, trillingen en geluid naar de cloud, waar vervolgens een analyse plaatsvindt. Bij afwijkingen, die voor problemen kunnen zorgen, wordt dan contact gelegd met een monteur van Kone, die direct in actie komt.

Dit systeem biedt meer veiligheid voor de eindgebruikers en huurders. Daarnaast is de lift, door voorkoming van ongeplande stilstand, vaker beschikbaar. Deze pilot laten we in 2019 verder draaien. Indien we het gewenste resultaat behalen, minder storingen en meer beschikbaarheid van de liftinstallaties, dan passen we het gehele contract met Kone aan. Impliciet voorzien we dan alle liften van Woonopmaat met een *24/7 connect service module*.

### DE VIRTUELE MONTEUR



### *Unieke pilot Woonopmaat*

Door deze pilot zal Woonopmaat één van de eerste bedrijven zijn, die al zijn liften heeft aangesloten op het *24/7 connect service systeem*. De eerste resultaten zijn zeer positief: de storingen lijken te zijn verminderd. De volgende stap in 2019 is een onderbouwing middels een uitgebreide data-analyse.

### *Realtime monitoren*

Om ervaring op te doen, zijn in 2018 bij alle complexbeheerders, technisch service medewerkers en wijkbeheerders de Kone App geïnstalleerd op de smartphone. Hiermee kunnen ze het volledige onderhoudsproces van de liften en de automatische deuren realtime volgen. Ook melding van een storing is met één druk op de knop geregeld. De monteur en het storingscentrum van Kone krijgen de storing realtime door en nemen direct daarop actie.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid gaat niet alleen over energiebesparing. De klimaatadaptie en de transitie naar circulair bouwen houden ons ook bezig. We werken hard aan het halen van de gestelde energiedoelen. Het halen van een gemiddelde Energie Index  $\leq 1,4$  in 2020 is de eerste mijlpaal richting 2050 met als einddoel alle woningen CO<sub>2</sub>-neutraal. Deze energietransitie heeft een grote impact op de woningcorporaties, bewoners en marktpartijen. Wij hebben in 2018 als Woonopmaat veel stappen gezet.



### *Groenopmaat Team*

Diverse medewerkers binnen Woonopmaat vormden in 2017 en 2018 het Groenopmaat Team. Samen realiseerden zij verduurzamingsprojecten en pilots. Het Groenopmaat Team heeft in 2017/2018 diverse projecten geïnitieerd om quickwins betreffende energiebesparingen te realiseren:

- Het vervangen van enkelglas voor isolatieglas: dit project is voor circa 75% gereed. Het laatste deel wordt in 2019 afgerond;
- Het plaatsen van PV-zonnepanelen op meer dan 200 sociale huurwoningen: dit project is gereed en met een positieve evaluatie afgesloten in 2018. Uiteindelijk zijn 238 woningen van PV-panelen voorzien. In 2019 krijgt dit project een vervolg met het voorzien van ongeveer 2.350 eengezinswoningen en appartementen met PV-zonnepanelen.
- In 2018 hebben we een pilot gedaan bij een renovatieproject met 12 sociale eengezins-huurwoningen. De pilot bestond uit een combinatie van warmtepomp, zonneboiler en zonnepanelen in de bestaande bouw, waarbij 7 woningen voorzien zijn van gas, maar net als de andere 5 “gasloze” woningen, eenvoudig kunnen worden omgezet naar ‘full electric’.

Alle opgedane kennis en ervaring over duurzaamheid in 2017/2018 is verspreid onder de medewerkers. Het Groenopmaatteam heeft daarmee een belangrijke en geslaagde aanjaagfunctie gehad. We ervaren steeds meer dat de doelstellingen en ontwikkelingen omtrent duurzaamheid steeds sneller gaan. Om deze reden hebben wij een adviseur Vastgoed en Innovatie aangesteld en laten wij ons adviseren door een ervaren EPA adviseur. Hierdoor zijn we goed in staat om steeds de beste keuzes te maken bij projecten of mutatiewoningen, als het gaat om duurzaamheidsverbeteringen en investeringen.

Voor 2019 maken we een aanvalsplan duurzaamheid gebaseerd op onze portefeuillestrategie en bouw- en duurzaamheidsopgave. Dit betekent een meer projectmatige werkwijze en verankering in de organisatie.

### 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

In 2018 is reeds 93 % van de woningen omgezet van de oude rekenmethodiek (EPA) “energieprestatie” naar de nieuwe rekenmethodiek (Energie-Index), het ‘nader voorschrift’ genoemd. De laatste 7 procent realiseren we in 2019. Tot 2018 hadden de woningen alleen een Energie-Index. In 2018 kregen de woningen weer een energielabel. In de afbeelding hiernaast is de koppeling tussen label en index weergegeven.

### Huidige energieprestatie van ons vastgoed

De strategische duurzaamheidsplanning van Woonopmaat voor de aanpak van verbetering van de energiezuinigheid van onze complexen is gebaseerd op energielabels: de slechtst presterende woningen verbeteren we als eerste of zijn opgenomen in onze projectenplanning voor de komende jaren. De complexen met F en G labels staan vooraan in de strategische duurzaamheidsplanning. In onderstaande tabel zien we de huidige energieprestaties van onze woningen op basis van energielabels. Dit overzicht is een momentopname. We realiseren continue labelverbeteringen.

Energie labels	Aantal woningen januari 2019	Veranderingen ten opzichte van januari 2018
Label A++	18	12 woningen door oplevering pilot Beukenstraat (zeer energiezuinige woning)
Label A+	50	Geen wijziging
Label A	1.350	180 woningen toegevoegd na opleveringen uit de renovatie Muziekburch
Label B	1.173	Aantal zeer licht gegroeid
Label C	2.500	Met circa 160 woningen gestegen
Label D	1.548	Met circa 180 woningen gedaald
Label E	1.185	Geen wijziging
Label F	392	Met circa 180 gedaald
Label G	159	Geen wijziging

### Energiebesparende maatregelen

De nieuwe vastgestelde portefeuillestrategie in 2018 laat in de strategische planning zien, hoe wij de energietransitie gaan aanpakken: de woningen met de slechtste labels pakken we als eerste aan in de komende jaren. Bij nieuwbouw en herstructurering bouwen wij meteen gasloos. Wij verwachten, dat richting 2030 alle woningen ≤ label C een energetische ingreep en verbetering hebben ondergaan. Van diverse complexen, waaronder in de Kingsford Smithstraat, Cornelis Geelvinckstraat, en Diepenbrockstraat is de voorbereiding opgestart. Hetzelfde geldt voor de projecten de Slotvrouw, Centrumplan en Slotakkoord. Naast de geplande investeringsprojecten heeft er ook label-verbetering plaats gevonden in 2018 via planmatig onderhoud en dagelijks- en mutatie onderhoud.

### *Zonnepanelen*

In 2018 zijn de voorbereidingen getroffen om een groot deel van onze sociale huurwoningen te voorzien van zonnepanelen. Dit project is voor Woonopmaat noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen uit de portefeuillestrategie. In de eerder doorlopen pilot heeft Energie in Huis zonnepanelen geplaatst op 238 woningen. Deze pilot is inmiddels afgerond en geëvalueerd in 2018.



Op basis hiervan hebben we onderzocht of deze partij ook de volgende circa 1.800 eengezinswoningen zou kunnen voorzien van zonnepanelen. Begin 2019 wordt met Energie in Huis voor dit deel van het project een nieuw contract gesloten, waarbij de uitvoering plaatsvindt in 2019 en 2020. Naast deze eengezinswoningen wordt ook het plaatsen van zonnepanelen op appartementen onderzocht op basis van een nieuwe aanbesteding. Deze tweede fase van 550 appartementen wordt in 2019 verder vorm gegeven.

### *Circulair bouwen*

Door circulair te bouwen dragen we bij aan de beperking van het grondstoffengebruik. In 2018 amoveerde wij de eerste flat aan de Debora Bakelaan op circulaire wijze. Vroeger sloopten we. Nu demonteren we een gebouw stap voor stap, zodat tot 98% hergebruik van materialen mogelijk is. De demontagekosten zijn inmiddels niet hoger dan die van traditionele sloop.

### *Klimaatadaptie*

Het klimaat verandert door opwarming van de aarde. Wij krijgen steeds meer te maken met klimaatadaptie. We passen daarom naast de woningen ook de directe leefomgeving aan:

- We verbeteren de hemelwaterafvoeren van de woningen om overlast te voorkomen, inclusief hemelwaterinfiltratie op eigen terrein.
- In de zomers krijgen we ook te maken met risico op het oververhit raken van woningen en de leefomgeving. We starten onderzoek naar de omvang van het probleem en zoeken naar oplossingen.

Samen met gemeenten en waterschappen zoeken we naar oplossingen in de woonomgeving. In 2018 is klimaatadaptie in de projecten opgenomen.

### *Samenwerkingsvormen*

Woonopmaat staat voor een grote bouw- en duurzaamheidsopgave. Met onze vastgestelde portefeuillestrategie hebben we eerst de richting bepaald. In 2018 zijn we vervolgens begonnen om onze opgave in kaart te brengen samen met onze belanghouders en bewoners. We gaan de aanpak van wijken gezamenlijk met belanghouders en bewoners uitwerken in plangebieden en complexplannen.

Om onze grote bouw- en duurzaamheidsopgave op lange termijn te realiseren en door de toenemende schaarste in de bouwsector en stijgende prijzen is het noodzakelijk om in 'co-creatie' samen te werken. In 2018 hebben we met de aanbesteding van de Slotvrouwe (project Debora Bakelaan Heemskerk) een start gemaakt naar een moderne vorm van aanbesteding en samenwerking. We gaan in 2019 verder met het onderzoeken naar nieuwe vormen van preferred suppliership en samenwerking in de bouwsector als een belangrijk onderdeel van onze dienstverlening. We gaan bewoners nog meer betrekken bij projecten, waardoor er nieuwe vormen van transparante en innovatieve samenwerkingen ontstaan.

## e. Renovatieprojecten, herstructurering & nieuwbouwprojecten

### Algemeen

Om de woningvoorraad in kwaliteit en aantal op peil te houden herstructureren of bouwen wij nieuwe woningen of renoveren wij onze bestaande woningvoorraad. Waar mogelijk voegen wij woningen toe door verdichting en woningdifferentiatie. Vanuit onze strategie ligt de focus op het renoveren van bestaande woningen. In 2018 is meerdere malen gebleken, dat renovatieprojecten door de explosieve bouwkostenstijging steeds duurder worden. De kosten van een renovatie van 50 jaar benaderen de kosten voor sloop/nieuwbouw steeds dichter.

### Menukaart Woonopmaat

In 2018 hebben wij een menukaart ontwikkeld van al onze woningtypen, inclusief stichtingskosten voor traditionele bouw of nieuwe bouwconcepten. De komende jaren toetsen wij onze bouwopgave en keuzes voor nieuwbouw, herstructurering of renovatie aan deze menukaart. In dit onderdeel van het jaarverslag lichten we alle investeringsprojecten van 2018 even kort toe en wordt per project aangegeven wat de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn. Tot slot wordt de stand van zaken toegelicht van de samenwerkingen met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk.

Projecten	In voorbereiding 2018		Opgeleverd in 2018		Bijzonderheden
	Eengezinswoningen	Appartementen	Eengezinswoningen	Appartementen	
<b>Nieuwbouw</b>					
Coornhertstraat			19		EGZ woningen Heemskerk. Diverse nieuwbouw ontwikkelingen (convenant) in gemeente Beverwijk.
Kingsford Smithstraat	40				
Grote Houtweg	40				
Slotakkoord - Ann Burtonlaan	43				
Grebbestraat Wooninitiatief Odion0		30			
Raamveld.		12			Zelfstandige woonunits voor lichamelijk gehandicapten, aankoop grond. Onderzoek naar aankoop en herbestemming bestaand schoolgebouw
<b>Renovaties</b>					
Componistenbuurt – 444 eengezinswoningen.	360		215		Renovatie 50 jaar EGZ woningen Heemskerk Renovatie 12 woningen en 166 woningen strategisch onderzoek.
Cluster 2017 - 178 eengezinswoningen.	178		12		
<b>Herstructureringen</b>					
Slotheerenbuurt - Simon van Haerlemstraat.	47	32			Koop en acht vrije sector huurwoningen
Slotheerenbuurt - Debora Bakelaan "De Slotvrouwe" Drie nieuwe woontorens en entree gemeente Heemskerk.		225			Incl. herinrichting openbare ruimte en het verleggen Tolweg Heemskerk (gedifferentieerd woonprogramma).

## Renovatieprojecten

De eengezinswoningen en gestapelde bouw uit de jaren vijftig en zestig van Woonopmaat komen allen in aanmerking voor groot onderhoud. Onze doelstelling is om deze woningen voor de komende 50 jaar energiezuinig, betaalbaar en comfortabel te maken voor onze huurders. Het lopende project van de 444 eengezinswoningen in de Componistenbuurt is hiervan een mooi voorbeeld.

### *Groot onderhoud Componistenbuurt Heemskerk 444 woningen*



*Groot onderhoud van 444 woningen in uitvoering in de Componistenbuurt, Heemskerk*

In de Componistenbuurt is Woonopmaat eind 2016 gestart met groot onderhoud van de eerste eengezinswoningen. De werkzaamheden vinden zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde van de woningen plaats. De buitenschil wordt zorgvuldig geïsoleerd. De uitvoering wordt per fase & complex en in bewoonde staat aangepakt. In 2018 zijn circa 215 woningen gerealiseerd. Volgens planning zijn we in deze buurt tot begin/medio 2020 nog bezig met 14 eengezinswoningen.

### *Renovatiecluster 2017 totaal 178 woningen*

De 178 woningen in het 'Renovatiecluster 2017' zijn verdeeld over meerdere complexen. De woningen dateren uit eind jaren vijftig. Aanpak van deze woningen is hard nodig, vanwege de slechte bouwkundige staat en geringe energieprestatie.

In 2018 besloten we het 'Renovatiecluster 2017' te splitsen in afzonderlijke projecten per complex. In 2017 is gestart met de voorbereidingsfase. In maart 2018 is de bouwpartner gestart met de uitvoering van fase 1: een hoogwaardige renovatie en het hoogwaardig isoleren van twaalf eengezinswoningen aan de Beukenstraat in Beverwijk. Dit project is tevens een pilot voor het gebruik van duurzame installaties in bestaande bouw. 5 woningen zijn volledig gasloos gemaakt. De energieprestaties van de installaties worden gemonitord. Tijdens de renovatie zijn de bewoners tijdelijk uitgeplaatst in een wisselwoning. Eind 2018 zijn de woningen opgeleverd. De feestelijke opening voor de bewoners van deze duurzame en gerenoveerde eengezinswoningen is gepland in mei 2019.





*De twaalf gerenoveerde en duurzame woningen aan de Beukenstraat in Beverwijk*

Fase 2 bestaat uit 52 eengezinswoningen aan de Cornelis Geelvinckstraat in Heemskerk. Eind 2018 is gestart met een strategisch onderzoek naar de beste aanpak voor dit complex. Vanwege de marktontwikkelingen en onze duurzaamheidsambities zien wij de kosten voor de geplande renovatie oplopen en die van nieuwbouw benaderen. Verder heeft de ervaring in andere renovatieprojecten ons geleerd, dat de overlast voor bewoners erg hoog is bij dit soort renovaties in bewoonde staat. In het voorjaar van 2019 is dit onderzoek gereed en informeren wij de bewoners. Voor fase 3, de Poelenburglaan in Heemskerk en fase 4, de woningen in de Berghuisstraat en Elink Sterkstraat in Beverwijk start het strategisch onderzoek eind 2019.

#### *Vervolg renovatieprojecten 2019 en verder*

De strategische projectenplanning is opgesteld tot 2024 en voor de langere termijn (2030-2050). Dit schept duidelijkheid over in welke complexen we de komende jaren (eerst) gaan renoveren of herstructureren. Een aantal complexen zijn vanwege hun ligging binnen één wijk, in één gebiedsplan opgenomen. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met gemeente Heemskerk en Beverwijk en andere belangenhouders.

#### **Herstructurering**

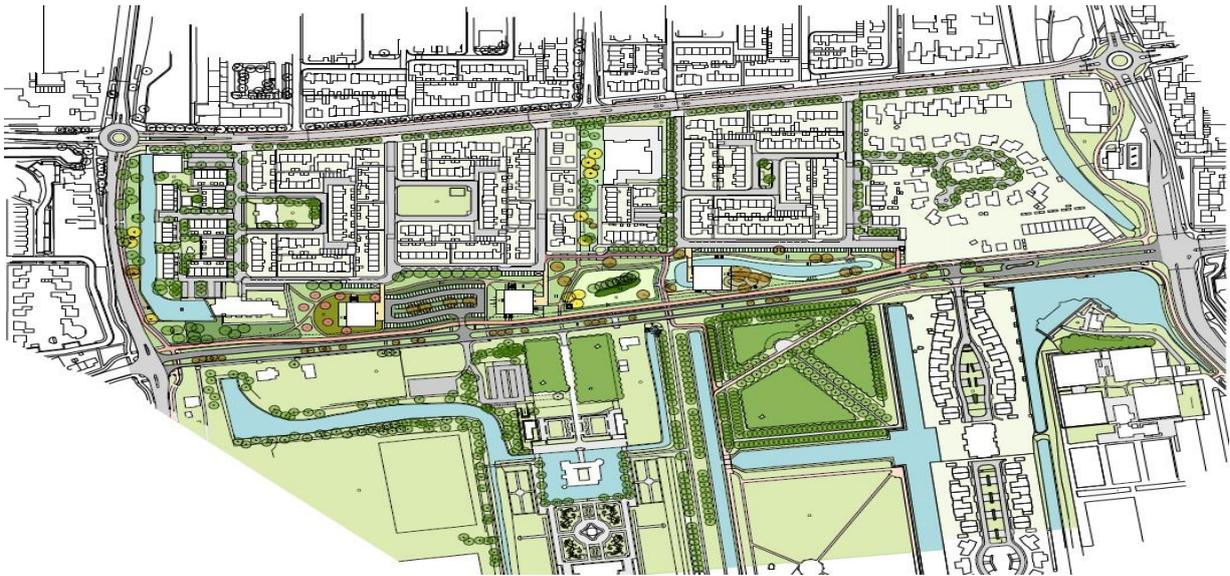
Indien geplande renovaties van complexen financieel niet haalbaar zijn, dan zullen we overgaan tot sloop en het bouwen van nieuwe woningen. Indien mogelijk worden er dan ook woningen toegevoegd door verdichting of door 'hoogbouw' in appartementen met lift. Het proces is vergelijkbaar met dat van nieuwbouwlocaties. Het uitgangspunt is om minimaal evenveel woningen terug te bouwen als er worden gesloopt. In 2018 is uitvoering gegeven aan de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk voor het uitwerken van de plannen voor de herstructurering van de vier galerijflats aan de Debora Bakelaan, projectnaam "De Slotvrouw".

### *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. In 2018 is gestart met de bouw van deze woningen. GEM heeft een ontwerp voor de openbare ruimte gemaakt, waarin klimaatadaptatie en gebruik van duurzame materialen en technieken in grote mate benut worden. Buurtbewoners worden actief betrokken bij het inrichten van hun nieuwe tuin volgens deze principes. Na de realisatie van dit plan worden de activiteiten van de GEM afgerond.

### *Slotheerenbuurt, fase 2 - Debora Bakelaan 'De Slotvrouwe'*

De herstructureringsplannen voor dit plangebied zijn uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie. In 2018 is de samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Woonopmaat en de gemeente Heemskerk om deze visie ook daadwerkelijk te gaan realiseren op basis van een 100% gelijkwaardige samenwerking. Eind december 2017 zijn de stedenbouwkundige visie en de samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd door de gemeenteraad en het bestuur van Woonopmaat.



*Stedenbouwkundig plan voor plangebied De Slotvrouwe*

In 2018 is de visie vertaald in een definitief stedenbouwkundig plan. Daarnaast is de geplande verlegging van de Tolweg geheel uitgewerkt en succesvol aanbesteed. Eind 2018 is ook de uitvoering hiervan gestart en de verwachting is dat deze eind 2019 wordt opgeleverd.

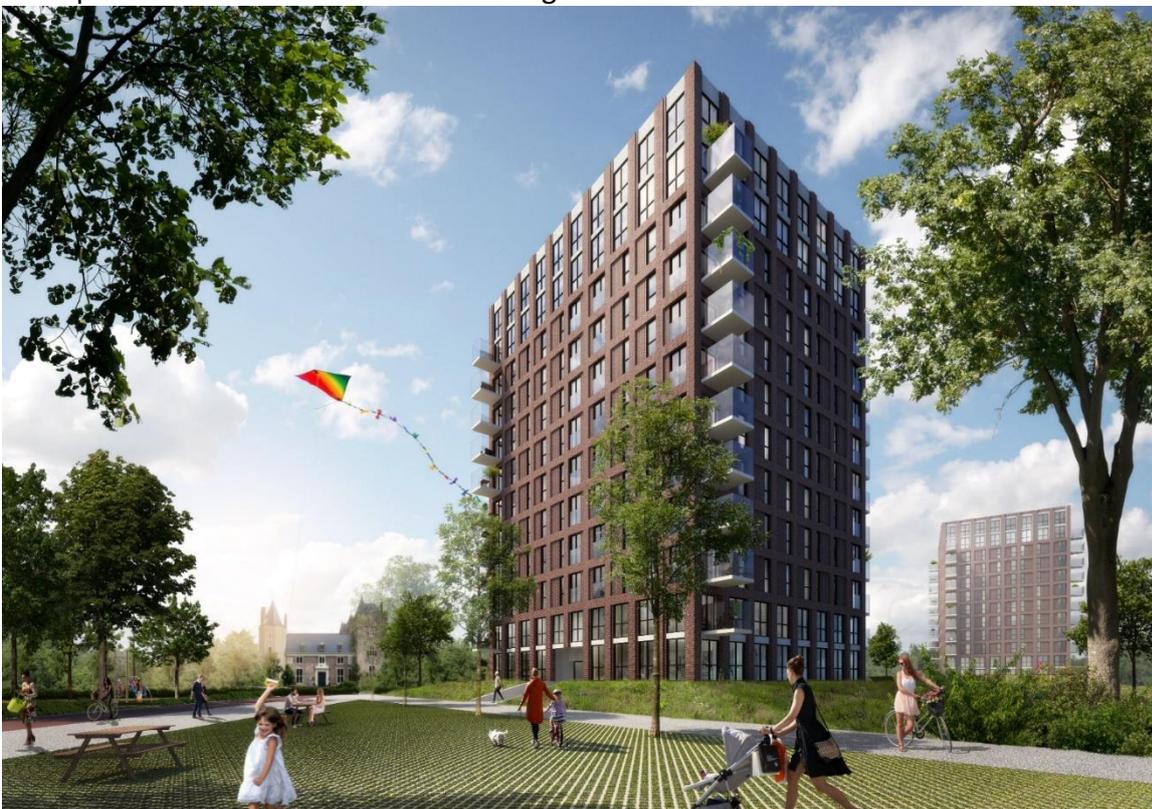


### *Sloop rode flat*

Ook is in 2018 na een heldere uitvraag-procedure een start gemaakt met het slopen van de bestaande flats. Hierbij is veel aandacht voor het op duurzame en circulaire wijze “demonteren” van de flatgebouwen. In het vierde kwartaal van 2018 heeft onze slooppartner de rode flat op circulaire wijze geamoveerd. De steenachtige resten van de flat worden verwerkt in de fundering van de nieuwe Tolweg. Ongeveer 98% van de uitkomende materialen hebben op deze wijze een nieuwe bestemming gekregen. Door de minimale transportbewegingen dragen we verder ook bij aan de beperking van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Voor de blauwe flat is in maart 2018 het sloopbesluit genomen en is het uitplaatsingstraject direct gestart.

*Sloopwerk Rode flat*

In nauwe samenwerking met een klankbordgroep van bewoners, omwonenden en externe adviseurs heeft een projectteam van Woonopmaat en de gemeente Heemskerk het nieuwe stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Hierin worden de vier galerijflats met 192 appartementen vervangen door drie duurzaam gebouwde woontorens met in totaal 225 woningen voor diverse doelgroepen. Na een uitgebreide aanbestedingsprocedure is eind 2018 de bouwpartner voor deze drie woontorens geselecteerd.



*Impressie bouwplan drie nieuwe woontorens en entree Heemskerk*

### *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. De bouw van de woningen is begin 2018 gestart.



*Impressie bouwplan Simon van Haerlemstraat 79 woningen in Heemskerk*

Woonopmaat en gemeente Heemskerk hebben de grond voor de bouwkvavels verkocht aan de ontwikkelaar. De overblijvende gronden worden openbaar gebied en krijgen een zeer groene en natuurvriendelijke inrichting. Voor de te handhaven gezondheidspraktijk is in het nieuwe bestemmingsplan een beperkte uitbreidingsmogelijkheid opgenomen. Vanwege een aangetroffen grote kolonie vleermuizen is een ontheffing Flora en Faunawet aangevraagd. Er wordt gewerkt met een ecologisch werkprotocol. In de inrichting van de openbare ruimte is veel aandacht voor klimaatadaptatie en een natuurlijke leefomgeving. Zo wordt er gewerkt met bomen, die eetbaar fruit dragen, een raingarden voor de opvang en verwerking van regenwater en een regenbeek, die ook als onderdeel uitmaakt van de speelplek.



*Nieuwe inrichtingsplan Simon van Haerlemstraat in Heemskerk*

## Nieuwbouwprojecten

### *Coornhertstraat, Heemskerk*

Onze bouwpartner voor dit project heeft in opdracht van Woonopmaat 19 ruime sociale huurwoningen gebouwd in een duurzame variant met onder andere zonnepanelen, zonneboiler, vloerverwarming en warmteterugwinning. De woningen zijn in het voorjaar van 2018 opgeleverd. Het ontwerp is subtiel en kenmerkt zich door de “Fingerprint”, een door de nieuwe bewoners zelf gekozen metselwerkpatroon in de voor- en kopgevels. Daarnaast vallen de zonnepanelen op, die op een stalen stellage een grote veranda-achtige kap over de bergingen en poorten bij de achtertuinen vormen.



*Tuinzijde Coornhertstraat Heemskerk*

*Straatzijde van 19 woningen Coornhertstraat*

### *Convenantlocaties Beverwijk*

In 2009 sloten de wooncorporaties Pré Wonen en Woonopmaat een convenant met de gemeente Beverwijk om op verschillende locaties in de stad, samen 228 nieuwe woningen te realiseren (elk 114 woningen). Binnen het convenant waren in 2018 de volgende projecten in ontwikkeling:

#### *Het Slotakkoord (Ladder 4/5 Broekpolder)*

Het betreft hier 51 sociale eengezinswoningen op twee voormalige locaties voor woonwagendstandplaatsen en het SSPB-terrein (schoolgebouw). In 2017 zijn er al 8 woningen aan de Ben Websterlaan opgeleverd. Voor de overige 43 woningen ontwikkelden we op het SSPB-terrein een plan voor 43 eengezinswoningen, maar liepen vertraging op door stagnatie in de grondverwerving van deze locatie. Medio 2018 is de grond uiteindelijk overgedragen aan Woonopmaat. In 2018 bleek het plan na herberekening financieel onhaalbaar geworden:

- Door hoge geluidsbelasting op de locatie (A22) zijn geluidsbeperkende maatregelen nodig.
- De door veranderde marktomstandigheden leiden tot hogere bouwkosten.
- Er bestaat vanaf juli 2018 een verplichting tot gasloos bouwen.

In 2019 ontwikkelen we een nieuw plan voor deze locatie.

#### *Kingsford Smithstraat 40 woningen Beverwijk*

Op de locatie aan de Kingsford Smithstraat is in 2017 een leegstaand schoolgebouw gesloopt. Daarna is een plan ontwikkeld voor de bouw van 40 eengezinswoningen op deze plek. In 2018 zijn het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt. Op 17 mei 2018 is de eerste informatieavond met omwonenden georganiseerd. Een aantal van hen maakte zich zorgen over de toename van verkeer, de inrichting van parkeervakken en het wegvallen van groen.

Op 9 oktober 2018 hebben wij daarom in een “live” schetssessie samen met de architect en een groep omwonenden gekeken naar een oplossing binnen het bestaande plan. Dit is zeer positief ontvangen. Het plan wordt nu breed gedragen en in december 2018 heeft het College van B&W van gemeente Beverwijk het definitief ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte vastgesteld. Ook is de anterieure koop- en exploitatieovereenkomst uitgewerkt. Ondertekening hiervan met de wethouder en bestuurder van Woonopmaat is gepland in maart 2019. Daarna start de ruimtelijke procedure en de aannemersselectie. Vooralsnog wordt uitgegaan van start bouw aan het eind van 2019.



*Impressie uit het stedenbouwkundig ontwerp 40 eengezinswoningen Kingsford Smithstraat Beverwijk*

### *Grote Houtweg*

Begin 2018 is de voormalige basisschool De Zevensprong gesloopt. Daarna is besloten om de voorbereidingen voor deze zelfstandige ontwikkeling voorlopig te staken. In plaats daarvan maakt de locatie nu onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Kuenenpleinbuurt. Hiervoor is een stuurgroep aangesteld, waarin wij samen met Pré Wonen en de gemeente Beverwijk participeren. Dit heeft in 2018 geleid tot een nieuwe stedenbouwkundige visie voor het gehele plangebied. In 2019 zal dit plan verder vorm krijgen.

### **Plangebieden in beeld**

Samen met de gemeente Heemskerk en Beverwijk hebben we een projectenkaartoverleg ingericht in 2018. Dit overleg is voorbereidend op de bestuurlijke overleggen en zijn gepland om de zes weken. Met de gemeenten wordt per plangebied de opgave in beeld gebracht. De totale opgave bestaat uit het programma van de gemeenten in de openbare ruimten en de gezamenlijke bouwopgave en duurzaamheidsopgave van Woonopmaat en de gemeenten, inclusief klimaatadaptie en een mogelijk warmtenet.

Een aantal plangebieden zijn opgenomen in dit jaarverslag van Woonopmaat over 2018.

## 1. Oosterwijk

We hebben veel bezit in de wijk Oosterwijk. Deze wijk is gelegen in de gemeenten Heemskerk én Beverwijk. Gezien de leeftijd van deze woningen in dit plangebied, is het noodzakelijk om in deze wijk circa 650 woningen te herstructureren of te renoveren. De strategie en wijkvisie van dit plangebied moeten nog worden ontwikkeld.

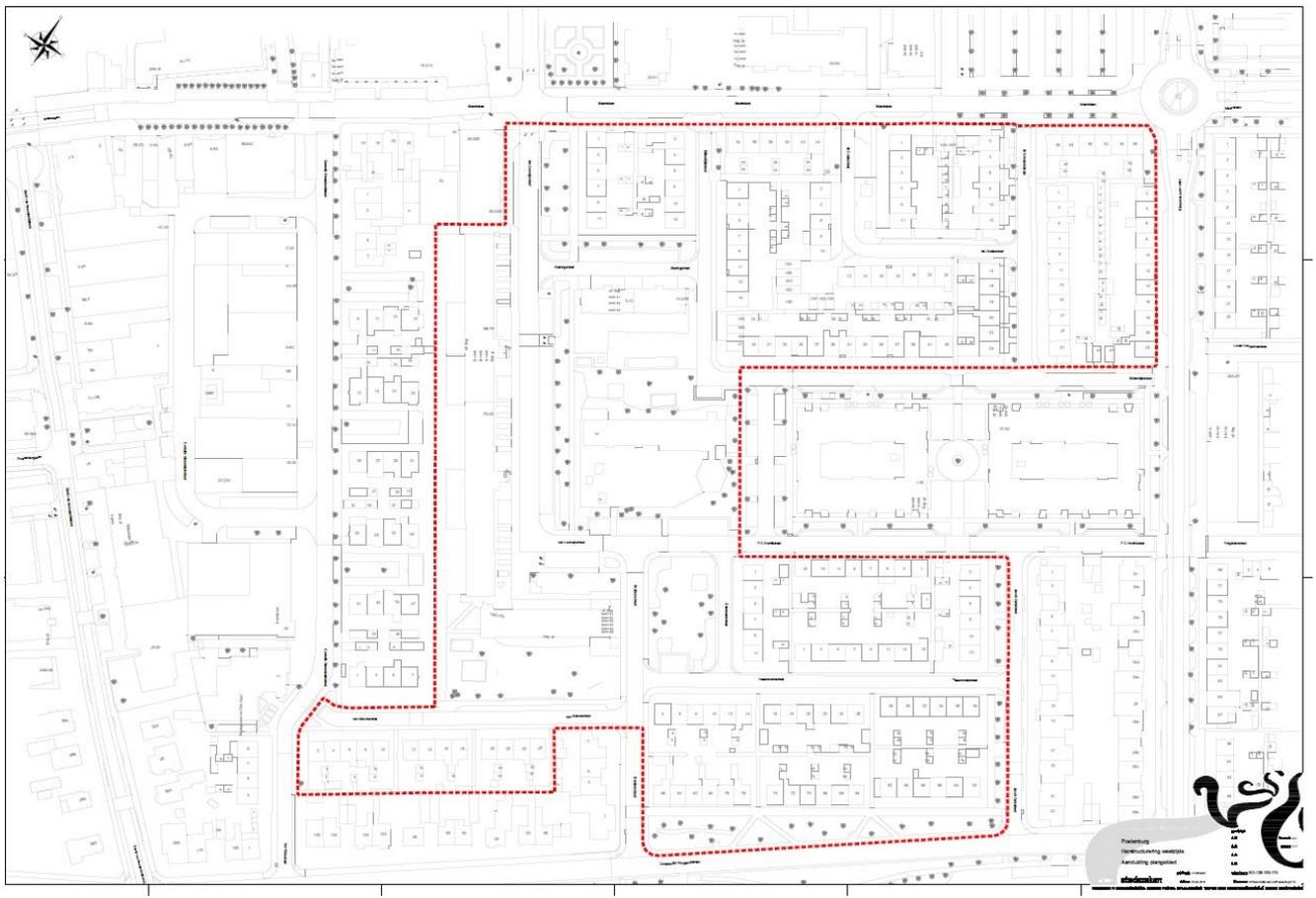
In 2018 vond eerst een “sociale” inventarisatie plaats op het gebied van leefbaarheid in samenwerking met gemeenten en Pré Wonen. Daaruit volgde een actieplan. In 2019 pakken we een aantal “sociale” knelpunten aan.



Wijkaart strategie 650 woningen plangebied Oosterwijk gemeenten Heemskerk en Beverwijk

## 2. Centrumgebied Heemskerk

Het project Centrumgebied Heemskerk betreft een wijk in het hart van het dorp en ligt grofweg tussen de van Lennepstraat en de Laan van Assumburg. Van ruim 260 woningen moet de technische en woontechnische staat onderzocht worden in dit plangebied. Hierna kunnen scenario's voor renovatie, herstructurering of een combinatie van beiden ontwikkeld worden. Daarnaast speelt de "Blijf van mijn Lijfhuis" locatie een belangrijke rol in dit plangebied. Het voornemen is om deze locatie versneld te alloceren in 2019 voor tijdelijke wisselwoningen ten behoeve van diverse projecten uit de bouw- en verduurzamingsopgave van Woonopmaat in dit plangebied. Dit plangebied wordt in nauwe samenwerking met de gemeente Heemskerk uitgewerkt in 2019.



Kaart plangebied 260 woningen Centrumplan Heemskerk



### 3. Diepenbrockstraat Heemskerk

In het plangebied Diepenbrockstraat staan 160 portiek en etagewoningen. Ook voor dit plangebied moeten renovatie- en/of herstructureringsplannen gemaakt worden. Voor dit plangebied wordt eveneens een nauwe samenwerking met de gemeente Heemskerk opgezet. In 2017 is al onderzoek gestart naar de conditie van het complex. Hieruit blijkt dat de fundering van de woningen goed is. Een (deel)renovatieplan behoort tot de mogelijkheden. In 2019 werken we de mogelijke scenario's verder uit, waarin we ook verdichtingsmogelijkheden onderzoeken. Flora en Fauna onderzoek toont aan dat in enkele blokken vleermuizen huizen.



Kaart plangebied 160 woningen Diepenbrockstraat Heemskerk

## **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.

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 2017 hebben we besloten om minder sociale huurwoningen te verkopen. Als gevolg is voor de begroting 2018 ingezet op een lager aantal te verkopen woningen, te weten 37. In 2018 hebben we onze nieuwe vastgoedstrategie gepresenteerd. In deze vastgoedstrategie wordt het besluit van eind 2017 bekrachtigd door de komende tien jaar een aflopend aantal van te verkopen woningen te presenteren. Per eind 2018 hebben in totaal 1.927 woningen een verkooplabel. Tot en met 2018 zijn door Woonopmaat in totaal 1.328 woningen verkocht. Dat is 69% van onze lange termijn doelstelling.

### **Verkoop bestaand bezit**

In het Activiteitenplan 2018 hebben we de doelstelling opgenomen om 37 huurwoningen uit bestaand bezit te verkopen. In werkelijkheid zijn er 38 huurwoningen verkocht, waarmee we onze doelstelling hebben gerealiseerd. De marktomstandigheden waren ook in 2018 gunstig genoeg om onze doelstelling te realiseren.

### **Verkoop nieuwbouwwoningen**

In 2018 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 2018 geen 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 2018 is de afbouw van het aantal woningen in de 75-procentregeling doorgezet. Daarvoor gebruikten we tot augustus 2018 twee instrumenten. Allereerst kunnen de teruggekochte woningen voor 100% in de markt worden gezet. Daarnaast hebben kopers met een 75-procentregeling tot augustus 2018 de mogelijkheid gekregen om de aanvullende 25% bij te kopen. Het laatste instrument is niet meer wenselijk, daar we in de vastgoedstrategie hebben beschreven, dat we de mogelijkheid willen hebben om teruggekochte woningen weer in de verhuur te nemen. Het eerste instrument wordt nog naar keuze van Woonopmaat wel ingezet.

Per 1 januari 2018 hadden wij drie teruggekochte woningen in onze handelsvoorraad. In 2018 zijn in totaal 17 woningen door ons teruggekocht en hebben wij in totaal 16 woningen doorverkocht tegen 100% van de marktwaarde. Per 31 december 2018 staan nog vier teruggekochte woningen in onze voorraad. Er is door de woningeigenaren 26 keer gebruik gemaakt van het aanbod om de aanvullende 25% bij te kopen.

Tot en met 31 december 2018 hebben wij in het totaal 418 bestaande en 54 nieuwe woningen tegen de 75-procentregeling verkocht. Er zijn dus in het totaal nog 472 woningen in de '75-procentverkoopvijver' aanwezig. De gemiddelde verkooptijd van de doorverkochte woningen is 87 dagen. Uitgaande van een mutatiegraad van 6% bij de koopwoningen, is een geschat aantal van zo'n 28 terugkopen per jaar realistisch.

Door de verkoop tegen 75% van de marktwaarde, in plaats van tegen 100%, is de destijds gerealiseerde verkoopopbrengst per woning gemiddeld circa € 39.000 lager. De totale financiële bijdrage die wij in de afgelopen jaren aan de betaalbaarheid van de sociale koopsector leverden is op basis van de transporten van de woningen te kwantificeren op ruim € 18 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 8,1 in 2018.

## 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 2018 uit acht personen. Eind 2018 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 Ruiters-Roemer	Algemeen lid
De heer B. Wezepoel	Algemeen lid
De heer J. Westerduin	Algemeen lid

### Waarover ging het in het Huurdersplatform?

Woonopmaat voerde in 2018 vier keer regulier overleg met het Huurdersplatform. De belangrijkste onderwerpen tijdens deze overleggen waren:

- De huuraanpassing per 1 juli 2018 en de voorbereiding van de aanpassing in 2019
- Duurzaamheid

- De toezichtrapportages van Woonopmaat over 2018
- Het jaarverslag 2017 en het activiteitenplan 2019 van Woonopmaat
- Voortgang van de diverse lopende projecten bij Woonopmaat
- Prestatieafspraken 2019
- Klantvisie Woonopmaat en de visie op bewonersbetrokkenheid
- Samenwerking met de Woonbond
- Klantbeloning 2019

Het Huurdersplatform heeft tijdens haar jaarvergadering op 19 april 2018 het onderwerp 'Veranderingsproces bij Woonopmaat' als thema geagendeerd.

### 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 2018 is geweest.

Maatschappelijke organisatie	Bijdrage Woonopmaat
ViVa! Zorggroep	Wij verhuren diverse (woon)zorgcentra. In Heemskerk het Multi Functioneel Centrum (MFC) de Kerkweg, Waterrijk, 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 2018 geen sponsorbijdragen gedaan.

## h. Organisatie

### HR Visie

Woonopmaat transformeert in de komende vijf jaar naar een wooncorporatie die midden tussen haar bewoners én haar belanghouders staat. Geen organisatie die - lastig benaderbaar - vanuit een ivoren toren werkt, maar een open, gastvrije en betrokken organisatie waar je graag mee in gesprek raakt. Een netwerkorganisatie waar de informatie rijkelijk stroomt en waar stilte als stilstand wordt gezien. Een organisatie die begrijpt dat je bij de ontwikkeling van beleid of de uitrol van activiteiten eerst de buitenwereld naar binnen moet halen. Medewerkers van Woonopmaat kunnen luisteren, de dialoog aangaan en een kernboodschap helder verwoorden. Zij bieden een gastvrije dienstverlening en woonoplossingen die er op gericht zijn om bewoners een fijn thuis te bieden.

Om dit alles vorm te kunnen geven, is er in 2018 een HR-visie opgesteld. Samen met twee 'buitenboordmotoren' is de HR-groep, bestaande uit een vertegenwoordiger van elke afdeling, aan de slag gegaan met het toekomstbeeld en de vervolgstappen hierop. Er is begonnen met een inspiratiecafé waarin door de medewerkers van Woonopmaat de kernwaarden van Woonopmaat zijn bepaald, daarna is er verder gegaan met de deelonderwerpen leiderschapstijl, cultuur, ontwikkeling en samenwerking. Uiteindelijk zijn deze uitgangspunten vertaalt in een HR-visie.

### Met hoeveel zijn wij?

Woonopmaat beschikte per eind december 2018 over een formatie van 66,13 FTE, met 77 medewerkers. Van deze 77 medewerkers zijn er 42 vrouwen en 35 mannen. Van de 77 medewerkers werkt 45% parttime. De gemiddelde leeftijd van werknemers bij Woonopmaat is 49 jaar. De jongste medewerker is 23 jaar, de oudste 62 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.

Naam	Functie	Naam
1 februari 2018	Projectontwikkelaar	Nieuwe baan
1 maart 2018	Assistent Controller	Nieuwe baan
1 mei 2018	Wijkopzichter	Nieuwe baan
1 mei 2018	Projectleider	Nieuwe baan
15 mei 2018	Administrateur VVE	Pensioen
1 juli 2018	Projectleider	Nieuwe baan

Naam	Functie
1 februari 2018	Manager Vastgoed
1 maart 2018	Administrateur VVE
1 april 2018	Medewerker Verhuur
1 mei 2018	Accountbeheerder VVE
1 juni 2018	Assistent Controller

1 juni 2018	Projectontwikkelaar
18 juni 2018	Projectleider
1 juli 2018	Project Assistent
20 augustus 2018	Projectleider
27 augustus 2018	Receptioniste / Telefoniste
1 oktober 2018	Administratief Medewerker Mutatieproces

Datum	Oude functie	Nieuwe functie
1 mei 2018	Accountbeheerder VVE	Projectontwikkelaar
1 mei 2018	Medewerker Verhuur	Burenbemiddelaar
1 augustus 2018	Hovenier	Complexbeheerder
1 oktober 2018	Medewerker Verhuur	Wijkopzichter
1 november 2018	Projectontwikkelaar	Adviseur Vastgoed en Innovatie
12 november 2018	Receptioniste / Telefoniste	Medewerker Verhuur

### **Kom bij ons lerend werken!**

Wij zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om stagiaires de gelegenheid te geven in een bepaalde periode van hun opleiding praktijkervaring op te doen binnen Woonopmaat. Wij zijn dan ook een erkend leerbedrijf. Van februari tot en met juni heeft een leerling van het Horizon College met de opleiding bedrijfsadministrateur stage gelopen op onze financiële afdeling. Van 5 maart tot en met 24 mei heeft een leerling van het Nova College, richting Applicatie- en mediaontwikkeling stage gelopen op de afdeling Informatiebeheer. Daarnaast hebben er drie leerlingen afgelopen jaar een snuffelstage bij ons gelopen. Twee vmbo leerlingen op de afdeling Dagelijks- en Wijkbeheer en één havo leerling twee dagen meegelopen met onze beleidsadviseur.

### **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 2018 hebben 9 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 2018 heeft 74% van de 55 plussers gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Van de mogelijkheid tot het kopen van uren uit het loopbaanontwikkelbudget kan in onze nieuwe CAO in 2019 geen gebruik meer worden gemaakt.

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

In 2018 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 woonoverlast, basiscursus huurrecht, servicekosten en adviesvaardigheden. Maar ook een opleiding warmtewet, cursus fotografie en belastingen volgens woningcorporaties. Naast deze individuele zijn er in 2018 ook groepsgewijze cursussen gevolgd (inkomensregistratie, masterclass hospitality en agressietrainingen).

### **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 twee 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 waar Woonopmaat naar op zoek is. Dit vergroot tevens de duurzame inzetbaarheid. In 2018 zijn er naast vakmeetings, inspiratie-events en gezamenlijke workshops of trainingen ook de vacatures gedeeld op de site van Project Loopbaan en op het Kansenportaal. Daarnaast was de stagedag in juni 2018 een groot succes. Door deze stages krijg je de mogelijkheid om een kijkje in de keuken bij een andere corporatie te nemen in een ander functie of in een vergelijkbare functie. Bij Woonopmaat hebben 6 mensen stage gelopen. Daarnaast zijn er 14 collega's van Woonopmaat die bij andere corporaties stage hebben gelopen. Ook wordt er veelvuldig gebruik gemaakt van de loopbaancoach die je loopbaanadvies geeft of je helpt bij het vinden van de juiste opleiding. Al deze 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. In 2018 hebben wij daarnaast de houtkoolschets en de visie documenten met elkaar besproken en gedeeld.

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

Het percentage kort verzuim is in 2018 licht gestegen van 1,62% naar 1,68%. Dat is onder de interne norm van 2% die we daarvoor hanteren. Het overall ziekteverzuim bij Woonopmaat is in 2018 in vergelijking tot 2017 gestegen naar 8,21% (2017 6,82%). De stijging van het ziekteverzuim valt te verklaren door een aantal langdurig zieken waarmee Woonopmaat is geconfronteerd in 2017 en 2018. Het percentage langdurig verzuim, langer dan zes weken, is 6,53%. Dit percentage is te hoog. We zetten ons in op verlaging. Alle zieke collega's hebben veelvuldig contact met hun leidinggevenden 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 2018 is geen incident gemeld.

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

De bedrijfshulpverlening heeft in 2018 geen incidenten gekend. Wel is er door de BHV een fietsster verbonden die bij de stoplichten nabij het kantoor was gevallen. De BHV-ers houden hun kennis actueel door het houden van een ontruimingsoefening (die op 20 maart 2018 succesvol is uitgevoerd) en 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 2018 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 5 voorvallen dermate ernstig dat deze schriftelijk door medewerkers zijn gemeld.

Eens in de twee jaar worden er agressietrainingen aangeboden aan collega's die klantencontacten hebben. In 2018 zijn er verschillende soorten agressietrainingen aangeboden afhankelijk van het soort klantencontact dat onze medewerkers hebben. Ook hebben de leidinggevenden een training gevolgd waarin de opvang na agressie aan bod is gekomen. Alle deelnemers hebben zich gebogen over ons agressieprotocol en er zijn veel ideeën geopperd over hoe wij binnen Woonopmaat met agressie willen omgaan vooraf (preventief), op het moment zelf en de opvang achteraf. Daarnaast is de borging (hoe houden wij het levend) ook besproken. Vervolgens is er gekeken hoe wij dit onderwerp verder vorm gaan geven binnen Woonopmaat. Er is een werkgroep agressie geformeerd met als doel de aangereikte punten vanuit de agressietrainingen en de werkvloer verder op te pakken. Deze werkgroep wordt begeleid door een externe cursusleidster.

### **Wat doen we nog meer?**

Een van de hoogtepunten van 2018 was op een snikhete donderdag in juni. De doe-dag van Woonopmaat was aangebroken! Wijken, woningen en gazons lagen er zonovergoten bij. Bewoners en medewerkers van Woonopmaat staken samen de handen uit de mouwen. Niet alleen was er tijd voor een praatje, er werd ook hardnekkig onkruid weggestoken, flink geschoffeld en zwerfvuil opgeruimd. De actie werd zeer gewaardeerd door medewerkers én bewoners. Een flinke klus met een geweldig resultaat: een schone wijk, harteverwarmende reacties van bewoners en een flink gevoel van saamhorigheid!

## 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 2018

Het jaarresultaat over 2018 is € 130,0 miljoen positief. In de Begroting 2018 hebben we aangegeven dat het jaarresultaat € 14,1 miljoen positief is. Ten opzichte van de begroting wijkt het werkelijk resultaat € 115,9 miljoen positief af. De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten:

Verschil jaarrekening versus begroting	In € miljoen
Huuropbrengsten	0,5
Verkopen	1,6
Maatschappelijke bestedingen	42,3
Waardering sociaal vastgoed	74,8
Waardering commercieel vastgoed	8,6
Vennootschapsbelasting	-10,1
Lasten onderhoud	-2,2
Resultaat deelnemingen	-0,2
Overige bedrijfslasten (incl. salarissen)	0,6
<b>Saldo</b>	<b>115,9</b>

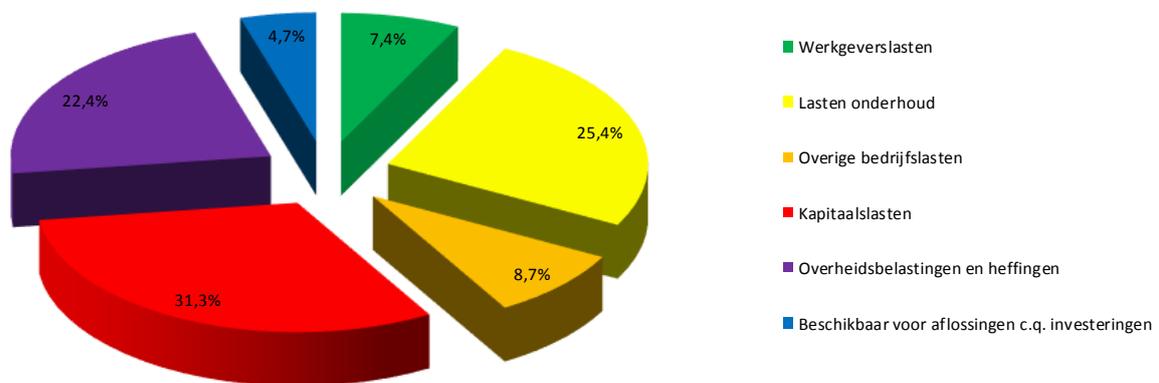
Uitleg verschillen op hoofdlijnen:

- De huuropbrengsten zijn hoger door zowel een lagere derving als een hogere huurverhoging dan begroot;
- De verkoopopbrengsten zijn hoger door hogere verkoopopbrengsten per woning dan begroot. Dit geldt voor zowel de verkoop van huurwoningen als bij doorverkopen van teruggekochte woningen;
- De maatschappelijke bestedingen zijn voornamelijk lager dan begroot door zowel uitstel van besluitvorming bij nieuwe projecten als door het opnieuw beoordelen van projecten waarop al besluitvorming had plaatsgevonden. Ook het handboek 2018 heeft een positief effect op de waardering;
- De waardering van het sociaal vastgoed is hoger door de uitwerking van het Handboek 2018 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- De waardering van het commercieel vastgoed is hoger dan begroot door de uitwerking van het Handboek 2018 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Het negatieve resultaat voor de vennootschapsbelasting betreft het saldo van de voorziening latente belastingverplichtingen versus de latente belastingvordering. In 2018 vindt tevens voor het eerst een daadwerkelijke kasstroom van € 5,3 miljoen richting de Belastingdienst plaats;

- 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. Daarnaast zijn in 2018 uitgaven gedaan aan brandveiligheid in verzorgingshuizen. Deze uitgaven waren in 2017 begroot. Ten laatste zijn de kosten van het plaatsen van dubbel glas bij het onderhoud opgenomen, terwijl deze uitgaven bij de overige bedrijfslasten begroot waren;
- De overige bedrijfslasten zijn voornamelijk positief door een herrubricering van uitgaven (zie hierboven);
- Het resultaat van de deelneming is negatiever dan begroot doordat in 2018 er bijna geen opbrengsten meer zijn vanuit de grondverkopen van de Simon van Haerlemstraat. Hiertegenover staat dat voor de verkregen gelden van de aandeelhouders een rentevergoeding van vijf procent wordt toegerekend. Het saldo van de grondopbrengsten en toegerekende rente geeft een negatief resultaat in 2018.

### Sluitende reguliere exploitatie

Woonopmaat stuurt op een sluitende reguliere exploitatie. Ook in 2018 is dit gerealiseerd. In de reguliere exploitatie wordt rekening gehouden met een aflossingsfictie van 3,3%, maar niet met verkoopopbrengsten, afwaarderingen van projecten, latente belastingverplichtingen en waardeveranderingen van de huurwoningen. De reguliere exploitatie heeft, bij de aflossingsfictie, over 2018 een positief resultaat van € 2,8 miljoen. Dit is bijna 5% 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 2018 actief waren is 0,25% oftewel € 151.000. De huurderving, inclusief projecten, is 0,9% van de jaarhuur oftewel € 517.000.

### Blik op de toekomst

Woonopmaat streeft in haar vastgoedstrategie naar vernieuwing van het woningbezit dat zij te huur aanbiedt. Deze vernieuwing vindt zowel plaats door renovatie van woningen als door sloop en nieuwbouw van een deel van het bezit. De sloop van woningen zal getalsmatig

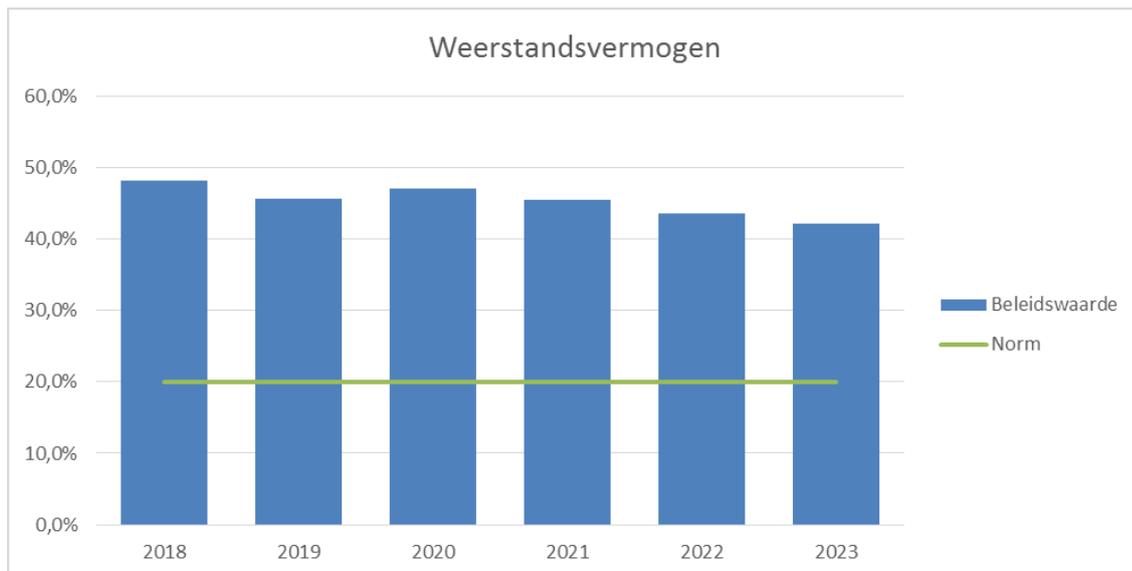
worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw van huurwoningen. De realisatie van zowel renovatie van woningen als nieuwbouwwoningen hebben een nadelig effect op de vermogenspositie van een corporatie. De uitgaven aan bijvoorbeeld een nieuwbouwwoning zijn immers hoger dan het bedrag dat binnen de standaard 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 deze prognose zijn de verwachtingen van de huur, inflatie, en het meerjaren onderhoud van het huidig bezit. 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;
- 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 Woningstichting Geertruidenberg;
- Ontwikkeling van de kostprijs van renovaties en nieuwbouwwoningen;
- De financiële impact van de duurzaamheidsopgave.

### **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 de hiernavolgende grafiek is het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal op basis van beleidswaarde opgenomen.



### **Solvabiliteit**

De verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen, de solvabiliteit, is per eind 2018 72%.

### **Liquiditeit**

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 0,8 per eind 2018.

### **Rentabiliteit**

De rentabiliteit over het eigen vermogen, groepsresultaat na belastingen gedeeld door het groepsvermogen per 1 januari 2018, bedraagt 17% over 2018.

### **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 15 augustus 2018 een borgbaarheidsverklaring van het WSW ontvangen. Op grond van deze verklaring mag Woonopmaat in de periode 2018 tot en met 2020 van de faciliteiten van het WSW gebruik maken.

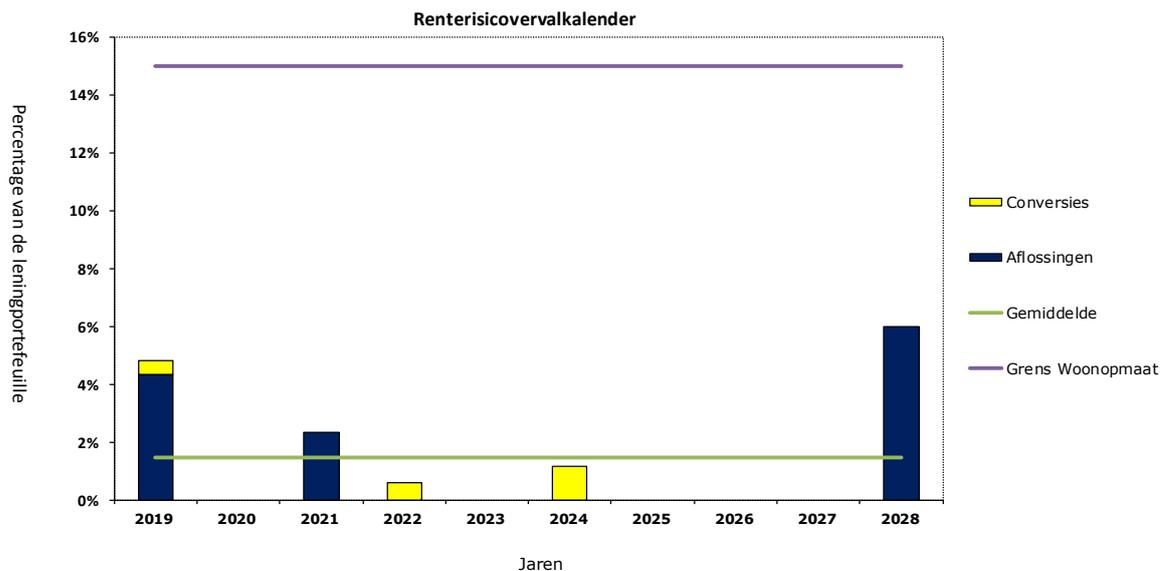
### **Leningportefeuille**

De leningportefeuille van Woonopmaat is per 31 december 2018 gelijk aan € 255,1 miljoen. In 2018 heeft één wijziging van rentepercentage (conversie) van één lening plaatsgevonden; de rente-afspraken hadden we in 2017 gemaakt. De conversie gaat over een bedrag van € 13 miljoen. We hebben in 2018 een variabele lening afgelost. We konden boetevrij de lening aflossen. Het ging om een bedrag van € 2,3 miljoen. In 2018 hebben we rente-afspraken gemaakt voor de conversie van twee leningen in 2019. De nieuwe rentepercentages lopen vanaf 1 maart 2019. Het schuldrestant van deze twee leningen is in totaal € 2,3 miljoen. Er is in 2018 geen nieuwe lening aangetrokken. De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is

in 2018 iets gedaald ten opzichte van 2017. Eind 2018 bedraagt de gemiddelde rentevoet 3,51% (2017: 3,55%). De duration, gemiddelde looptijd, van de uitstaande leningen is eind 2018 gelijk aan 7,75 (2017: 8,39).

### 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 2018.



De komende tien jaar vinden voor in totaal € 6 miljoen aan renteconversies en € 32 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. De norm van het WSW is 1,4. Over 2018 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 2,2 (2017: 2,9).

### Loan to Value

Bij de bepaling van de Loan to Value (LTV) wordt gekeken welk deel van het woningbezit beleend is. De norm van het WSW is 75%. Vanaf het verslagjaar 2018 is de beleidswaarde de referentie voor de LTV. Op basis van deze beleidswaarde is de LTV 43%.

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 2018 zitten we op bijna 17% van de huuropbrengsten.

### Beleggingsportefeuille

Woonopmaat heeft geen beleggingen uitstaan.

## 6. Governance

### Algemeen

Bij Woonopmaat zijn we graag transparant. 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. Dit lidmaatschap betekent onder andere dat wij de Governancecode 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 2018 is een Oordeelsbrief staatssteun, passendheid en huursom ontvangen van de Aw. Voor wat betreft de staatssteunnorm voldoet Woonopmaat aan de gestelde regelgeving. 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. Voor wat betreft de huursombepaling heeft Woonopmaat voldaan aan de geldende bepalingen.

#### **WSW: beoordeling van de business risks van Stichting van Woonopmaat**

In het tweede kwartaal van 2018 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 2018. 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 2018 staat één punt met een hoge prioriteit. Dit aandachtspunt is gericht op het proces rondom toewijzingen van woningen. Dit aandachtspunt is meteen opgepakt. Daarnaast vraag de accountant 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 2018



heeft de auditcommissie een evaluatiegesprek gevoerd met de accountant. De samenwerking met EY wordt als goed ervaren. Aandachtspunt is het stroomlijnen van afspraken tussen EY en Woonopmaat.

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

In het voorjaar van 2018 heeft een onafhankelijke commissie een visitatie uitgevoerd. We herkennen de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de belanghebbenden. Deze aanbevelingen koppelen we aan concrete acties op de korte en lange termijn. De belangrijke aanbeveling om het opkomende vraagstuk van de huisvesting van kwetsbaren en ouderen vooral in gezamenlijkheid op te pakken, omarmen we. We gaan samen met onze partners plannen maken en concrete acties formuleren. Dat geldt ook voor het vraagstuk van leefbaarheid en het aanpakken van wijken. Samen werken we aan creatieve oplossingen. Meedoen en meebeslissen van huurders stimuleren we. Met nieuwe vormen geven we huurdersbetrokkenheid samen met het Huurdersplatform een impuls. Hiermee stimuleren we de verdere groei en ontwikkeling van het Huurdersplatform.

### **Aedes Benchmark: hoe beoordeelt de brancheorganisatie ons?**

Ook in 2018 hebben we wederom meegedaan aan de Aedes Benchmark. In de benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De resultaten daarvan zijn openbaar gemaakt ter vergroting van de transparantie van de sector. Aedes heeft de integrale benchmarkpositie van corporaties in 5 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	7,9	7,5
Huurdersoordeel reparatieverzoek	8,9	7,5
Vertrokken huurders	7,9	7,4
Bedrijfslasten per verhuurbare eenheid (vhe)	€ 493	€ 764

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 heeft in 2018 gedurende enkele maanden een onderbezetting gehad. Inmiddels is de afdeling weer op volle sterkte. In 2018 zijn een aantal in het afdelingsplan opgenomen activiteiten uitgevoerd. De belangrijkste was de uitwerking van het risicoraamwerk dat in mei 2018 aan het WSW is overhandigd. Daarnaast heeft de afdeling een bijdrage geleverd aan de visiedocumenten portefeuillestrategie en vermogensinzet. Deze extra, niet ingeplande activiteiten zorgen er - buiten de onderbezetting - voor dat de geplande auditwerkzaamheden conform het afdelingsplan naar 2019 zijn doorgeschoven.

## c. Risicomanagement

### Risico integraal managen?

We hebben in 2018 een nieuw kader neergezet voor het risicomanagement bij Woonopmaat. Bestuurlijk is het format vastgesteld. De doelstelling is om het beschreven risicoraamwerk in 2019 breed met de organisatie te delen.

### 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 2018 is het projectrisico van Woonopmaat gekwantificeerd op € 6,6 miljoen, bestaande uit het:

- Verwervingsrisico (per 31 december 2018 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 2018 € 5,7 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 2018 € 0,9 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. Bij nieuwbouwwoningen toetsen we de kosten ter verkrijging van de investering aan 80% van de marktwaarde. Voor de overige ruimten is het vaak lastig om de marktwaarde te bepalen, vanwege het maatschappelijke karakter van de overige ruimten. Bij de overige ruimten toetsen we de investering op 'kostendekkendheid' op basis van de bedrijfswaarde. Wij hebben een toetsingskader opgesteld voor investeringen. Alleen projecten met een minimale score van een 8 voor de locatieanalyse en het projectwaarderingsmodel voeren wij uit.

### **Grondpositie Woonopmaat: grond kopen met een doel**

Woonopmaat heeft in februari 2018 een stuk grond in de Broekpolder aangekocht. We zijn in nauw overleg met de gemeente Beverwijk over de realisatie van sociale huurwoningen op deze plek. Woonopmaat gaat op dit perceel minimaal 34 sociale huurwoningen 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 2018 laten adviseren door BDO belastingadviseurs. Onze aangifte voor de vennootschapsbelasting over 2017 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 2017 vooralsnog geen vennootschapsbelasting is betaald.

In 2018 zijn we voor het eerst betalingsplichtig voor de vennootschapsbelasting. De uitgaande kasstroom van de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2018 is gelijk aan € 5,3 miljoen.

## d. Verbindingen

### Waarom nemen we deel?

Woonopmaat heeft per 31 december 2018 een drietal verbindingen. Deze verbindingen zijn opgenomen in bijlage A van dit Jaarverslag. Woonopmaat heeft in 2018 geen woningen uit haar verbindingen genomen. 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 2018 € 18.000. Over 2018 is er een positief resultaat van € 15.000. Per 31 december 2018 is het eigen vermogen € 379.000 positief.

De GEM Herstructurering Heemskerk B.V. heeft per 31 december 2018 een positief vermogen van € 3.000. Het vermogen is vooral lager dan het gestort kapitaal van € 18.000 door verliezen in de periode 2009 tot en met 2011. In 2018 is er een negatief resultaat van € 2.000.

De C.V. Tweede Fase Heemskerk heeft per 31 december 2018 een positief vermogen van € 427.000. Woonopmaat B.V. heeft een aandeel in dit positieve vermogen van de C.V. Tweede Fase Heemskerk van € 234.000. Het resultaat van de C.V. is over 2018 € 6.000 negatief.

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 2018 € 18.000. Het vermogen van ENERGIEopMAAT B.V. is eind 2018 gelijk aan negatief € 1.115.000. Het negatieve vermogen is ontstaan door verliezen over de afgelopen periode. In 2018 is er een positief resultaat van € 61.000.

#### **e. Woningwet in uitvoering**

In 2018 hebben we ons gericht op de veranderingen in de Warmtewet. We hadden de verwachting, dat de nieuwe Warmtewet er per 1 januari 2019 zou zijn. De Autoriteit Consument & Markt, ACM, heeft meer tijd nodig voor de uitwerking van de nieuwe wet en het vaststellen van nieuwe tarieven. De ACM verwacht de nieuwe tarieven pas per 1 januari 2020 te kunnen publiceren. De nieuwe Warmtewet geeft aan Woonopmaat de mogelijkheid om de warmteleveringen van ENERGIEopMAAT B.V. om te zetten naar leveringen door Woonopmaat. De bedoeling is om daarna ENERGIEopMAAT B.V. op te heffen. Per 1 juli 2017 is de Veegwet in werking getreden. Op deze datum wijzigen als gevolg hiervan de Woningwet en de BTIV. Om de statuten van Woonopmaat weer in lijn te brengen met de veranderde wet- en regelgeving zijn ook deze statuten aangepast. De Autoriteit woningcorporaties heeft haar goedkeuring gegeven voor de nieuwe statuten.

#### **Prestatieafspraken 2018**

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. Jaarlijks wordt een aantal acties als speerpunten benoemd. Dit zijn de punten waar prioriteit aan gegeven moet worden.

Het eerste speerpunt betrof het ontwikkelen van een sluitende aanpak voor het oplossen van problemen rondom personen die verward gedrag vertonen. De sluitende aanpak moet ervoor zorgen dat de problemen op een snelle en goede manier worden opgelost. Op dit moment zijn op regionaal niveau verschillende acties ondernomen. Regionale organisaties zoals de GGD hebben een belangrijke functie in de sluitende aanpak met bijvoorbeeld het meldpunt Zorg & Overlast. Regionaal is ook een OGGz-convenant in voorbereiding waarin duidelijk wordt in welke situaties persoonsgegevens gedeeld mogen worden en er wordt een Pact voor uitstroom voorbereid. Hierin is bijzondere aandacht voor een goede start voor doorstromers uit instellingen en voor problematische situaties na de start. Deze prestatieafpraak was lokaal, maar de oplossing is regionaal in gang gezet. In 2019 zal de lokale invulling aan deze afspraak worden gegeven en zal een overlast protocol worden opgesteld.

In het kader van het realiseren en verder ontwikkelen van woningprojecten ten behoeve van stedelijke vernieuwing en wijkversterking zijn in 2018 plannen voor woningbouw in het Slotakkoord van de Broekpolder en aan de Kingsford Smithstraat verder uitgewerkt. De gemeente Beverwijk en Woonopmaat hebben de intentie uitgesproken om ook woningbouw te realiseren aan de Grebbestraat en aan het Raamveld. Voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan de Grote Houtweg worden opgenomen in een nieuw en groot herstructureringsplan voor de Kuenenpleinbuurt. Hiertoe is in 2018 een organisatie opgezet en hebben inhoudelijke sessies plaatsgevonden. De resultaten daarvan dienen als basis voor het opstellen van een gebiedsplan en voor deelplannen voor herstructurering met een looptijd van circa tien jaar. In Heemskerk is de planontwikkeling voor herstructurering van de Slotheerenbuurt en de Debora Bakelaan in uitvoering. De planontwikkeling rondom de Coornhertstraat is in 2018 afgerond.



In 2018 is een nieuw en regionaal woonwensenonderzoek uitgevoerd. Op basis van de verkregen gegevens en resultaten worden beleidskeuzes voorbereid voor de periodes tot 2025 en 2030. Eind 2018 hebben de regiogemeenten een start gemaakt met het formuleren van kwalitatieve woningbouwafspraken en met het opstellen van een bouwprogramma voor de komende jaren. Beiden vormen belangrijke bouwstenen voor het ontwikkelen van de nieuwe woonvisie Beverwijk Heemskerk 2020-2025/2030

In november 2018 is collega corporatie Pré Wonen overgegaan op het aanbieden van haar woningen via het aanbodmodel op een regionaal platform. Voor de woningzoekenden van Pré Wonen is een overgangsregeling vastgesteld op basis waarvan de woningzoekenden bij Pré Wonen extra wachttijd hebben ontvangen bij de overgang naar een nieuw woonruimte verdeelsysteem. Verdringing (langere wachttijden en minder slaagkansen) door instroom van inwoners vanuit Zuid Kennemerland wordt hiermee de eerste jaren voorkomen. Woonopmaat is bij het aanbieden van haar woningen bij het optiemodel via haar eigen website gebleven. In 2018 is wel een onderzoek gestart naar het functioneren van het optiemodel. Aan de hand van de uitkomsten zal Woonopmaat haar beleid ten aanzien van het aanbieden van de woningen voor de komende jaren bepalen.

Een ander speerpunt betrof het invullen van een routekaart. Deze routekaart naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050 hebben de corporaties in 2018 ingevuld. De routekaart was een initiatief van koepelorganisatie Aedes en geeft een grof inzicht in de klimaat- en energieopgave van de corporaties. De corporaties konden bij het formuleren van de routekaart voor elke woning kiezen tussen vier scenario's met zogenaamde 'no regret'-maatregelen; van maximaal isoleren binnen de schil tot nul-op-de-meter-woningen. De ingevulde routekaart is een hulpmiddel bij het formuleren van het beleid van de corporaties, maar vormt tegelijkertijd ook input voor de Regionale Energie Strategie (RES).

Het vijfde speerpunt betrof het ontwikkelen van een seniorenregeling waar we in 2018 in de gemeenten Beverwijk en Heemskerk mee zijn gestart. Het is een regeling waarmee senioren gestimuleerd worden door te stromen naar een beter passende woning. In 2018 heeft eerst een verkenning plaatsgevonden van de doorstroomregeling in Haarlem en vergelijkbare regelingen bij Velsense corporaties. In 2019 wordt verder gewerkt aan de senioren doorstroom regeling en zal een pilot worden opgezet en uitgevoerd.

## 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 2018 uit:

Naam	Functie	Benoemd tot en met
De heer A.J.T. Karskens (Tibart)	Voorzitter, onafhankelijk	30 juni 2021
De heer A.M. Kramer (Albert)	Lid, voorgedragen door Woonopmaat	30 juni 2021
De heer L. Witkamp (Lars)	Lid, voorgedragen door het Huurdersplatform	30 juni 2021
Mevrouw C.M.P.W. de Haan-Kroes (Cindy)	Secretaris	

De geschillenadviescommissie heeft in 2018 geen klachten behandeld.

Namens de geschillenadviescommissie,

mr. A.J.T. Karskens,  
Voorzitter

## **g. Ondernemingsraad**

### **Samenstelling**

De samenstelling van de ondernemingsraad was in 2018 als volgt:

Naam	Functie	Lid sinds	Herkiesbaar
Karin de Wit	Voorzitter	01-12-2012	01-12-2020
John van Balen	Secretaris	01-05-2010	01-05-2022
Ron Rood	Lid	01-05-2015	01-05-2019
Chantal Spiekermann	Lid	01-05-2016	01-05-2020
Richard Scholten	Lid	01-04-2018	01-04-2022

### **Verkiezingen**

Op 1 maart is Michael van Lieren afgetreden als OR lid, hij is uit dienst getreden bij Woonopmaat. Zijn plek is ingevuld op 1 april door Richard Scholten.

Op 1 mei was John van Balen aftredend, hij stelde zich weer herkiesbaar. Daarnaast had zich nog één tegenkandidaat gemeld. Er zijn verkiezingen gehouden en John is voor een nieuwe termijn benoemd. Hiermee is de OR vanuit alle afdelingen vertegenwoordigd.

### **Overlegstructuur**

#### Overleg Directie / OR

Zoals elk jaar zijn er dit jaar overlegvergaderingen geweest met de directeur-bestuurder. De notulen van de vergaderingen worden gemaakt door de bestuurssecretaris. Voorafgaande aan ieder overleg met directeur-bestuurder kwam de OR bijeen om de aangeleverde stukken door te nemen en te bespreken. In 2018 zijn er 5 overlegvergaderingen geweest. De overlegdata waren 11 januari 2018, 6 maart 2018, 12 juni 2018, 16 oktober 2018 en 11 december 2018.

#### Overleg OR / Raad van Commissarissen

In mei 2018 heeft de OR een gezamenlijk overleg gehad met de RvC.

#### Intern overleg OR

De OR heeft maandelijks een regulier overleg gehad.

#### Overleg voorzitter OR / Directeur-bestuurder

De voorzitter van de OR heeft een tweewekelijkse overleg gehad de directeur-bestuurder.

### **Scholing Ondernemingsraad**

Chantal Spiekermann en John van Balen hebben in april 2018 deelgenomen aan de cursus Wijziging Privacywetgeving bij SBI format. Karin de Wit, Ron Rood en John van Balen hebben in april 2018 deelgenomen aan de cursus OR Verandertrajecten bij Vakmedianet.

## Financieel overzicht 2018

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

Omschrijving	Kosten
Abonnementen op vakblad OR en SDU	€ 1.062
Cursus OR-leden	€ 2.296
Representatiekosten	€ 677
Totaal	€ 4.035

## Begroting 2019 Ondernemingsraad

De begroting voor het jaar 2019 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.

## WAT IS ER IN HET JAAR 2018 EIGENLIJK GEBEURD?

### Personeelszaken

In het afgelopen jaar zijn er zeven medewerkers uit dienst getreden. In één geval ging het om een medewerker die met pensioen is gegaan en één medewerker die na twee jaar ziekte in de WIA is ingestroomd. In 2018 zijn elf nieuwe medewerkers in dienst getreden. Vier medewerkers hebben intern een andere functie aanvaard.

Het langdurig ziekteverzuim in het jaar 2018 is hoog met een percentage van 8,21%. De OR heeft hierover haar zorgen geuit. Mede naar aanleiding hiervan is de HR-adviseur in gesprek gegaan met het middenkader en is gesproken over uniformiteit en verantwoordelijkheid van de leidinggevende bij het re-integratie proces.

### Werving leden RvC

De OR heeft een kennismakingsgesprek in maart gehad met de beoogde voorzitter, de heer Koos Parie. De oude voorzitter was aftredend. De OR was al bekend met de beoogde voorzitter door een kennismaking in het verleden. Mede door deze ervaring is de OR positief over de invulling van deze functie door Koos Parie.

In november heeft de OR een kennismakingsgesprek gehad met een ander beoogd lid, mevrouw Astrid van Arum. De OR heeft een positieve indruk van de nieuwe kandidaat. Zij is de opvolger van Kees de Wolf. Hij heeft een functie als directeur-bestuurder aanvaard bij een kleine corporatie.

### Project Loopbaan

Dit is een samenwerkingsverband tussen deelnemende corporaties. Kernwoorden hierbij zijn uitwisseling, vacatures, loopbaancoach en ondersteuning management. De medewerkers kunnen gebruik maken van het project loopbaan. Het project faciliteert medewerkers in het actief aan de slag gaan met hun ontwikkeling. Voor dit project is een projectcoach en loopbaancoach aangesteld om dit project aan te sturen.

Een aantal medewerkers is in gesprek geweest met de loopbaanadviseur/matchmaker. Er is een stagemaand geweest in juni. Dit was een groot succes en zal daarom in het voorjaar van 2019 een vervolg krijgen.

Er zijn binnen het project Loopbaan vier subgroepen gemaakt:

1. Werving en selectie
2. Leidinggevenden
3. Loopbaan en stage
4. Leren en ontwikkelen

Namens Woonopmaat zal de HR-adviseur plaats nemen in groep 4. De deelnemers van de groepen zullen 4 keer bijeenkomen in 2019.

### **Afdeling Wonen**

De OR is na gesprekken over de afdeling Woningbeheer content met de beslissing voor vernieuwing van het management van deze afdeling. De OR is positief over het feit dat de directie de visie deelt dat de manager direct onder de directeur-bestuurder valt. In 2018 is op interimbasis een tijdelijke manager geworven. Begin 2019 is deze manager in dienst getreden van Woonopmaat. Het organogram is aangepast, zodat de aansturing rechtstreeks door de directeur-bestuurder geschied.

De interim-manager heeft in 2018 gesprekken gevoerd met de medewerkers van de afdeling en heeft op basis hiervan een analyse opgemaakt. Deze heeft hij gepresenteerd. De OR heeft vervolgens als aandachtspunten meegegeven om rekening te houden met de belasting van de medewerkers, de communicatie en de zichtbaarheid van het MT.

### **Imago-onderzoek onder belanghouders**

In 2017 zijn er twee onderzoeken geweest, namelijk onder de huurder en de belanghouders van Woonopmaat. Twee zaken vielen hierbij op: 1. De buitenwereld heeft een positief beeld over Woonopmaat. 2. Terugkerende aandachtspunten zijn: inzet (en zichtbaarheid) in de wijken, overlast, veiligheid en duurzaamheid. De resultaten hiervan helpen bij de discussie over kernwaarden.

### **Woonopmaat 2.0**

De houtkoolschets waarin de directeur-bestuurder de mogelijke keuzes schetst voor Woonopmaat 2.0, is in het bedrijf met breed enthousiasme ontvangen. De eerste prioriteit gaat uit naar de interne huishouding, naar een professioneel werkklimaat. Dit gebeurt onder de noemer SAMEN.WERKEN. Hierbij is het van belang dat er een goede afstemming is met de werkgroep HR-visie. Vanuit de houtkoolschets is het Koersplan ontstaan.

### **Koersplan 2019-2023**

Vanuit het koersplan zijn 6 werkgroepen benoemd:

1. Klantvisie
2. Bewonersbetrokkenheid
3. Visie HR
4. Vastgoedstrategie
5. Vermogens inzet

## 6. Communicatie

De werkgroepen zijn van start gegaan in 2018 en hebben allen een visie geformuleerd. De OR is positief over de inspraak die medewerkers hebben gehad maar heeft wel gezien dat dit een beslag heeft gelegd op de medewerkers, zowel direct als indirect. In het bijzonder heeft de OR zich gericht op de volgende werkgroepen:

### 1. Klantvisie

Er zijn in het kader van de klantvisie twee luisterpanels gehouden. Deze zijn door bureau luisterpunt gehouden in opdracht van Woonopmaat. Bij de luisterpanels waren observatieteams aanwezig waarin personeel van Woonopmaat, AC Borst, van Lith, Ooijevaar en Huipen Dos deelnamen. Van deze luisterpanels zijn videoregistraties en compilatie video's gemaakt.

Op 25 september is er een luisterpanel geweest met huurder over de dienstverlening van Woonopmaat. Op 30 oktober is er een luisterpanel geweest met huurders die groot onderhoud aan hun woning hebben gehad. Tijdens dit gesprek werd gesproken over de verwachtingen die de huurders hadden van het groot onderhoud. Heeft Woonopmaat aan deze verwachtingen voldaan en hoe kan Woonopmaat zich verbeteren? Hieruit is voortgekomen dat Woonopmaat gaat voor een gastvrije dienstverlening.

### 2. Visie op bewonersbetrokkenheid

De visie is bedoeld om het vertrouwen van bewoners in onze organisatie te vergroten en om meer aan ze te denken bij het uitrollen van onze plannen. Er wordt gestreefd om dit samen met het huurdersplatform te doen. Hier zal een stuurgroep nodig zijn om deze plannen te begeleiden. Woonopmaat en het huurdersplatform willen graag een bewonerspanel opzetten, het streven is om dit in 2019 verder vorm te geven.

### 3. Visie HR

De OR is bewust lid van de werkgroep van de visie HR. Via deze werkgroep kan de OR bijdragen aan een nieuwe werkklimaat. De werkgroep heeft een externe partij geselecteerd voor begeleiding en ondersteuning. De werkgroep heeft eind 2018 de visie afgerond en in 2019 zal de werkgroep zich gaan richten op de implementatie hiervan.

### **Fietsplan**

De OR heeft verzocht het fietsplan in stand te houden ondanks afschaffing vanuit de CAO, de directie heeft hiermee ingestemd.

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 2018 en de Jaarrekening 2018 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 mei 2019

De heer S.F. Hooftman,  
Directeur-bestuurder

## 7. Raad van Commissarissen

### a. Intro

In 2018 was voor Woonopmaat een jaar waarin ook in de bestuurskamer weer de meeste tijd besteed kon worden aan zaken die er echt toe doen. De bestuurder bleek een snelle start te hebben gemaakt, de Woningwet 2015 was grotendeels geïmplementeerd en veel aandacht kon uitgaan naar beleidsontwikkeling. Ook de raad kwam vorig jaar op volle sterkte. In mei 2018 begon Koos Parie als voorzitter. Door het vertrek van vicevoorzitter Kees de Wolf - die aftrad wegens het aanvaarden van een functie als bestuurder van Woningbouwvereniging Maarn - moest een nieuwe procedure worden gestart. Dit resulteerde in januari 2019 tot de benoeming op voordracht van de huurdersorganisatie van Astrid van Arum, expert op de gebieden vastgoed en financiën. Beide nieuwe commissarissen, mevrouw van Arum en de heer Parie, ontvingen een positieve zienswijze van de minister. Door de komst van Astrid is er een RvC die evenwichtig is opgebouwd met expertise op alle noodzakelijke gebieden. Woonopmaat heeft de wervings- en selectieprocedures laten begeleiden door een extern bureau.

Begin dit jaar lanceerde de bestuurder zijn houtskoolschets voor 'Woonopmaat 2.0.' Hierin werd de toekomstrichting voorgesteld. De bestuurder heeft hierover uitvoerig met de RvC gesproken. Vanuit vele geledingen van de organisatie werd aansluitend gewerkt aan zes pijlers van het nieuwe koersdocument. Deze beslaan de gebieden Portefeuillemanagement, Visie op vermogensinzet, Klantvisie, Visie op bewonersbetrokkenheid, Visie op HR en Visie op Communicatie.

Eenmaal per vier jaar wordt in gemeenschappelijk opdrachtgeverschap (bestuur en RvC) een onafhankelijke visitatie uitgevoerd. Met een goed gevoel kijkt de RvC terug op de visitatie die het afgelopen jaar door Raeflex werd gedaan. Niet alleen waren de prestaties die de commissie had waargenomen heel goed, maar vooral de betrokkenheid en het enthousiasme van de verschillende belanghouders die interactief deelnamen aan de presentatie van het rapport in september was illustratief voor de goede banden die Woonopmaat heeft met de gemeenten, het Huurdersplatform en met andere partijen in het werkgebied.

De RvC herkent de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de belanghebbenden. Een belangrijke aanbeveling om het opkomende vraagstuk van de huisvesting van kwetsbaren en ouderen vooral in gezamenlijkheid op te pakken, is inmiddels opgepakt. Woonopmaat gaat samen met onze partners plannen maken en concrete acties formuleren. Dat geldt ook voor het vraagstuk van leefbaarheid en het aanpakken van wijken. De RvC stelt vast dat Woonopmaat werkt aan creatieve oplossingen. Meedoen en meebeslissen van huurders krijgt meer aandacht. Met nieuwe vormen geeft Woonopmaat huurdersbetrokkenheid samen met het Huurdersplatform een impuls. De RvC signaleert dat dat de verdere groei en ontwikkeling van het Huurdersplatform stimuleert.

In dit hoofdstuk van dit jaarverslag legt de raad verantwoording af over de werkzaamheden in het verslagjaar. Waar mogelijk wordt - bijvoorbeeld voor reglementen - verwezen naar de website van Woonopmaat.



## **b. Visie en kaders**

### **Visie**

De RvC geeft op een eigentijdse wijze invulling aan de verschillende rollen die volgens de wet, de statuten en de verschillende reglementen aan de raad zijn toebedeeld. Het merendeel daarvan is vastgelegd in documenten die op de website van Woonopmaat zijn te raadplegen. In het document *Visie op governance* beschrijft de raad op welke wijze haar taken invult. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn rolbewustzijn, oprechte interesse in het werkveld, integriteit en vertrouwen. Deze eigentijdse wijze kenmerkt zich door een open dialoog met bestuur, MT leden, OR en Huurdersplatform. Daarbij is de RvC transparant, luistert en vraagt door waar nodig. Op basis daarvan wordt input verzameld die het toezicht verbetert en waarbij signalen vanuit de diverse lagen van de organisatie en vanuit huurders worden meegenomen. Ook wordt de RvC door het bestuur in een vroeg stadium betrokken in diverse ontwikkelingen en plannen die worden gemaakt.

### **Toezichts- en toetsingskaders**

De RvC handelt op basis van een stelsel van externe en interne kaders die de basis vormen voor de verantwoordelijkheden taken en bevoegdheden van de raad (de toezichtskaders). Daarnaast maken door de bestuurder vastgestelde beleidsdocumenten en het functioneren van de organisatie onderdeel uit van onze goedkeuringsraamwerk (de toetsingskaders). In 2018 werden documenten waar nodig geactualiseerd. Daarbij realiseert de RvC zich dat toezicht niet alleen vanaf papier ontstaat maar vooral door interactie tussen RvC, bestuur, MT leden, OR en huurdersplatform plaats moet vinden. Dit heeft de expliciete aandacht van de RvC.

### **Toezichtskaders**

Deze kaders geven de positie van de verschillende gremia en de procesmatige kant van het toezicht aan, oftewel de regels van het spel.

#### *Externe toezichtskaders*

Dit betreft de algemene wetgeving voor ondernemingen en de meer specifiek voor verhuurders en nog specifieker voor corporaties geldende wet- en regelgeving.

- Algemene wetten, waaraan elke onderneming zich dient te houden, bijvoorbeeld milieuwetgeving of sociale wetgeving en meer specifiek voor verhuurders de huurwet, de huurprijzenwet en de overlegwet huurder-verhuurder.
- Sectorwetgeving: de Woningwet 2015, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
- De Wet Normering Topinkomens (WNT) en de beroepsregels van de VTW ter zake.

Daarnaast acteert Woonopmaat conform de voor corporaties geldende codes: de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties.

#### *Interne toezichtskaders*

Het stelsel van statuten en reglementen dat is opgesteld door Woonopmaat, waarbij een aantal al dan niet dwingende richtlijnen en voorschriften (wettelijk bepaald of gebaseerd op sectorcodes) is gevolgd. Woonopmaat hanteert de volgende interne toezichtskaders:

- Statuten
- Visie op governance

- Bestuursreglement (aanvullend op statuten)
- Reglementen voor de raad van commissarissen en commissies
- Profiel voor de raad van commissarissen
- Verbindingenstatuut
- Procuratieregeling
- Integriteitscode en klokkenluidersreglement

Deze regels scheppen een helder en professioneel kader voor het toezicht, de werkgeversrol en klankbordfunctie van de RvC.

### **Toetsingskaders**

De toetsingskaders zijn de beleidskaders voorzien van normen waarmee het toezicht kan worden gestructureerd en geobjectiveerd. Als de normen duidelijk zijn gedefinieerd, wordt voorkomen dat besturen en/of goedkeuren willekeurig wordt.

#### *Externe toetsingskaders*

De toetsingskaders liggen vast in beleidsdocumenten. Kaders en normen die intern zijn vastgesteld, worden ook weer begrensd door externe kaders die vastliggen in de Wet en worden gehandhaafd door de Aw en door het WSW. Specifiek volkshuisvestelijk (dus los van algemeen geldende wetten, zoals het Bouwbesluit) betreft dit kaders en normen over

- Het huurbeleid
- Het huurverhogingsbeleid
- Het toewijzingsbeleid
- De financiële parameters betreffende solvabiliteit en liquiditeit
- Het treasurybeleid
- Het verkoopbeleid
- Het bouwbeleid

#### *Interne toetsingskaders*

Dit zijn de interne kaders die betrekking hebben op de besturing en de beheersing van de organisatie. De verantwoordingsinformatie gebaseerd op deze kaders. In de planning- en control cyclus is vastgelegd wanneer welke instrumenten worden gepresenteerd en waarmee de RvC kan toetsen of doelstellingen zijn gehaald en of binnen randvoorwaarden is gehandeld. Bij Woonopmaat zijn de kaders vastgelegd in de volgende beleidsdocumenten:

- Strategisch beleidsplan 2014 - 2019
- Ondernemingsplan 2016 – 2019
- Portefeuillestrategie 2020 – 2030 – 2050
- Begroting en meerjarenraming
- Reglement financieel beleid en beheer
- Investeringsstatuut
- Treasurystatuut
- Risicobeheersingssysteem

### **c. Toezicht houden en klankborden**

Het is van deze tijd dat de RvC in een vroeg stadium een rol speelt bij de beleidsontwikkeling. Dan gaat het vooral om het inbrengen van kennis en ervaring, het bespreken van verschillende perspectieven, het begrijpen en doorleven van de eerste gedachten, zonder dat het bestuur voor de voeten wordt gelopen. De RvC van Woonopmaat is zich er goed van bewust dat zeker bij een dergelijke betrokken taakinvulling een scherp bewustzijn van de verschillende rollen en verantwoordelijkheden van groot belang is. Aan het eind van elke vergadering wordt kort teruggekeken onder meer naar dit aspect van het toezicht houden.

### **Toezicht op strategie en maatschappelijke prestaties**

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. Bij onderwerpen die (nog) geen goedkeuring van de RvC vragen, vervult de raad de rol van klankbord voor de bestuurder. Met enige regelmaat nemen sleutelfiguren uit de organisatie deel aan de beraadslagingen van de RvC.

In 2018 is 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 goede dienstverlening. Het uitgangspunt dat Woonopmaat in de komende periode diensten en woonproducten optimaal wil laten aansluiten bij de leefwereld van haar huurders en belanghouders, wordt breed door de RvC gesteund. De introductie van het begrip 'gast' illustreert de houding waarmee leiding en medewerkers willen omgaan met alle contacten van de corporatie.

De RvC beoordeelt de voortgang van het activiteitenplan 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. In 2018 heeft de RvC met de directeur-bestuurder inhoudelijk onder meer gesproken over de volgende volkshuisvestelijke thema's:

- de huurverhoging in 2018 (goedgekeurd)
- de keuze van het visitatiebureau (goedgekeurd)
- de prestatieafspraken met de gemeenten en het Huurdersplatform (goedgekeurd)
- de vastgoedstrategie (goedgekeurd)
- de visie op bewonersbetrokkenheid (goedgekeurd)
- de klantvisie (goedgekeurd).

Daarnaast is veel gesproken over de ontwikkelingen in de sector algemeen en de organisatie ontwikkelingen binnen Woonopmaat. Dit vaak in aanwezigheid van MT leden. Hierbij komen onderwerpen aan de orde zoals ontwikkelingen binnen Heemskerk en Beverwijk. Natuurlijk is er veel gesproken over duurzaamheid en verduurzaming van huurwoningen. Door bezoeken aan de diverse wijken van het bestuur en RvC ontstaat ook een concreet beeld van wat er al wordt gedaan en wat nog nodig is.

## **Toezicht op financiële en operationele prestaties**

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties bereidt de auditcommissie de besluitvorming van de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat).

In 2018 bestond de auditcommissie uit

- Ivo van der Klei RA (vz)
- Kees de Wolf (tot zijn aftreden op 30 juni 2018)

De vacature in de auditcommissie werd waargenomen door de voorzitter. Vanaf 28-1-2019 is drs. Ing. Astrid van Arum lid van de auditcommissie.

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties zijn de onder meer volgende onderwerpen in de auditcommissie en de RvC aan de orde geweest:

- de toezichtsrapportages per kwartaal
- de verslagen van de financiële commissie
- de wisselingen in de waarderingen van het vastgoed door de verplichte waardering op 'marktwaarde' waarbij de RvC aangeeft te betreuren dat deze verplichte waardebenadering geen inzicht geeft in de feitelijke vermogenspositie en kan leiden tot te hoge verwachtingen
- de positie van de controller, waarbij vastgesteld is dat de onafhankelijkheid van deze positie steeds beter gerealiseerd wordt
- het ziekteverzuim; de RvC ondersteunt het actieve beleid dat ter beheersing hiervan is ingezet
- het risicomanagement (goedgekeurd) met de nadrukkelijke afspraak dat deze aanpak verder in de organisatie wordt uitgerold
- het accountantsverslag en de jaarrekening (vastgesteld), in aanwezigheid van de accountant
- de managementletter in aanwezigheid van de accountant
- de begroting (goedgekeurd)
- de visie op de vermogensinzet (goedgekeurd)
- de AVG

Ook heeft de RvC kennis genomen van het oordeel van het WSW, de oordeelsbrief van de Aw (ILT). Vermeldenswaard zijn de uitstekende prestaties die Woonopmaat laat zien in de Aedes-benchmark.

## **Toezicht op verbindingen**

Woonopmaat kent een aantal verbindingen:

### 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 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 2020 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.

## 2 ENERGIEopMAAT B.V.

ENERGIEopMAAT B.V. beheert en onderhoudt bijna 7,5 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.

### **Geschillenadviescommissie**

De RvC heeft vastgesteld dat de Geschillenadviescommissie van Woonopmaat in 2018 geen klachten heeft ontvangen. Zowel uit interne als externe rapportages blijkt dat de dienstverlening van Woonopmaat ruim boven het branchegemiddelde ligt.

### **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 deze aanpak door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de bestuurder, maar ook door het contact dat de Raad heeft met het Huurdersplatform en bij bijzondere gelegenheden (bijvoorbeeld opleveringen van projecten) met andere belanghouders. De discussie met externen over het visitatierapport was daar een voorbeeld van. In 2018 heeft de nieuwe RvC-voorzitter samen met de bestuurder introductiegesprekken gevoerd met de (ook net aangetreden) wethouders van Heemskerk en Beverwijk.

Met het huurdersplatform is onder andere gesproken over:

- Jaarstukken van Woonopmaat
- Huurverhoging
- Contact met de achterban
- Klachten
- Ambities nieuwbouw en renovatie
- Prestatieafspraken
- Afstemming met bestuurder en werkorganisatie

Voorts nam het Huurdersplatform actief deel in de selectiecommissie van de voorzitter van de RvC. De procedure die leidde tot de voordracht door het Huurdersplatform van Astrid van Arum werd uitgevoerd door een gezamenlijke commissie (Huurdersplatform en RvC).

### **Opdrachtgeverschap externe accountant**

De RvC heeft aan EY de opdracht verstrekt om de jaarrekening te controleren. EY is sinds 2012 de accountant van Woonopmaat. Jaarlijks vindt een evaluatie plaats. Eind 2018 is besloten om de verdere samenwerking met de huidige accountant (waarbij gezien de termijn in ieder geval een nieuwe partner van E&Y in beeld zal komen) te heroverwegen.

### **Overleg met ondernemingsraad en medewerkers binnen Woonopmaat**

Met de ondernemingsraad is eenmaal per jaar overleg buiten aanwezigheid van de bestuurder. Voorafgaand aan zijn benoeming heeft de voorzitter een gesprek gehad met de ondernemingsraad, wat leidde tot een positief advies. Met de laatst aangetreden commissaris heeft de ondernemingsraad kennis gemaakt (voor de benoeming van de kandidaat die door de huurdersorganisatie is voorgedragen heeft de OR geen adviesrecht.)

Aan de vergaderingen van de RvC wordt bij de onderwerpen bedrijfsvoering, financiën en risicobeheersing structureel deelgenomen door de adjunct-directeur bedrijfsvoering en de controller. Daarnaast worden beleidsmatige onderwerpen regelmatig gepresenteerd door andere managers of staffunctionarissen. Voor de RvC is het waardevol om ook een eigen waarneming te hebben van de kwaliteit die bij Woonopmaat aanwezig is, maar heeft in 2018 ook met genoeg kunnen vaststellen dat de interactie tussen directeur-bestuurder en medewerkers open en gelijkwaardig is.

#### **d. Werkgeversrol**

De RvC vervult de werkgeversrol voor de directeur/bestuurder. Om de daarbij behorende werkzaamheden voor te bereiden heeft de raad een remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie adviseert voorts over werving, selectie en bezoldiging van de RvC (zie ook reglement remuneratiecommissie op de website van Woonopmaat).

De remuneratiecommissie was in 2018 als volgt samengesteld:

- drs. Nathalie Boudrie (voorzitter)
- mr. Jacqueline Hoek MRS

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.

Begin 2018 is het functioneren van de bestuurder in 2017 besproken. De raad constateerde dat de nieuwe bestuurder een sterke start maakte en besloot tot een passende verhoging van de bezoldiging per 1 januari 2018.

In 2018 zijn de gesprekken gevoerd op basis van documenten waarin de overeengekomen (begin van het jaar) en de gerealiseerde (eind 2018) prestaties waren opgenomen.

Voorafgaand aan het remuneratiegesprek (begin 2019) met de bestuurder waarin de - voornamelijk positieve - conclusies werden besproken, heeft hierover met de voltallige raad overleg plaats gevonden. Dit leidde ook tot een passende aanpassing van de bezoldiging op 1 januari 2019.

#### **Bezoldiging 2018 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 2018 in deze klasse was € 156.000,-. 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 2018

Periodiek betaalde beloning	€ 123.720,-
Beloning betaalbaar op termijn	€ 20.428,-
Belaste onkostenvergoedingen (km's)	€ 4.213,-
<b>Totale vergoeding 2018</b>	<b>€ 148.361,-</b>

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 aaneengesloten jaren 108 PE-punten behalen. In 2018 behaalde de directeur-bestuurder 131 PE-punten.

### **Nevenfuncties directeur-bestuurder**

In 2018 bekleedde de directeur-bestuurder een 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.

### **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, de controller, de ondernemingsraad en meer incidenteel met andere werknemers.

In 2018 speelden geen integriteitskwesties. In 2018 heeft de bestuurder na afstemming met de RvC specifieke aandacht gevraagd voor het integriteitsbeleid. In 2019 worden daarom concrete acties in de werkorganisatie uitgezet zodat de bewustwording op dit onderwerp verder kan worden vergroot.



## e. Over de Raad van Commissarissen

### Profielschetsen

De RvC hanteert een profielschets voor totale raad en voor de leden van de raad. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten die gezien de verwachte ontwikkelingen bij Woonopmaat gewenst zijn. Ook sluit het profiel aan bij de in de Woningwet verplicht gestelde competenties voor toezichthouders.

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. De Raad van Commissarissen bestaat uit 2 mannen en 3 vrouwen. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De volledige profielschets is te raadplegen op de website.

De jaren 2016 en 2017 kenmerkten zich door wisselingen in de samenstelling van de RvC. In april 2017 maakte de Autoriteit Woningcorporaties een opmerking over de samenstelling van de RvC: er was geen goede balans tussen generalisten en specialisten. De RvC is dan ook verheugd met de opmerkingen uit het visitatierapport van juni 2018. Dit rapport maakt melding van de actieve en geslaagde inspanning van de RvC om van een afwijkende samenstelling te komen tot een gebalanceerde en gewenste samenstelling: "Op dit moment zit er veel knowhow en kennis in de raad, verdeelt over de verschillende raadsleden".

### Benoemingen en aftreden

De RvC heeft op 28 mei 2018 Koos Parie benoemd in de functie van voorzitter. Ivo van der Klei vervult vanaf 1 mei 2018 de functie van vicevoorzitter. Op 30 juni 2018 is Kees Wolf afgetreden in verband met het aanvaarden van een functie als bestuurder van Woningbouwvereniging Maarn aangezien de Woningwet niet toestaat dat gelijktijdig beide functies worden vervuld. Voor de vacature werd door het Huurderplatform voorgedragen Astrid van Arum. Nadat zij met succes voldeed aan de Fit- en Propertest werd zij op 28 januari 2019 benoemd in de raad.

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 maximaal vier jaar. De data zijn in het onderstaande schema voor elke commissaris aangegeven. Jaarlijks bespreekt de RvC het rooster van aftreden. Het huidige rooster biedt een goede waarborg voor de continuïteit en samenstelling van de RvC.

### Kerninformatie leden RvC

In het volgende overzicht zijn de voor de functie belangrijkste gegevens van de commissarissen opgenomen.

Naam	Drs. Koos Parie
Geboortedatum	25 augustus 1950
Functie	Voorzitter RvC
Deskundigheidsgebied	Governance, volkshuisvesting, bedrijfsvoering
Benoemd per	28 mei 2018

Datum van aftreden	27 mei 2022
Herbenoembaar	wel
Beroep	Zelfstandig adviseur, verbonden aan ORKA-advies
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Woningstichting Wierden en Borgen (ingangsdatum commissariaat: 13-2-2019)
PE-punten in 2018	13
<b>Naam</b>	<b>Ivo van der Klei RA</b>
Geboortedatum	27 november 1967
Functie	Vicevoorzitter sinds 1 mei 2018, voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Governance, financiën en Control
Beroep	Bestuurder Amstelring
Benoemd per	1 januari 2017
Datum van aftreden	31 december 2020
Herbenoembaar	wel
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht bij Libertas Leiden
PE-punten in 2018	18
<b>Naam</b>	<b>Kees de Wolf</b>
Geboortedatum	30 augustus 1955
Functie	Vicevoorzitter tot 30-6-2018, lid auditcie tot 30-06-2018
Deskundigheidsgebied	Volkshuisvesting en vastgoed
Beroep	Interim-manager
Benoemd /herbenoemd per	12 december 2016
Datum van aftreden	30-6-2018
Herbenoembaar	N.v.t. wegens tussentijds aftreden i.v.m. benoeming tot bestuurder elders
Nevenfuncties	Lid RvC Naarden, zakelijk leider Stichting Hortus Kamermuziekfestival, voorzitter bestuur Veilig Verkeer Nederland district Noord-Holland
PE-punten in 2018	--
<b>Naam</b>	<b>Drs. Nathalie Boudrie</b>
Geboortedatum	12 januari 1966
Functie	voorzitter remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM, organisatie en bedrijfsvoering en integriteit
Beroep	Coach, veranderkundige, vertrouwenspersoon integriteit en omgangsvormen
Benoemd /herbenoemd per	1 juli 2012 / 1 juli 2016
Datum van aftreden	30 juni 2020
Herbenoembaar	niet
Nevenfuncties	Commissaris bij Aboma, commissaris bij Ws. Vooruitgang
PE-punten in 2018	9
<b>Naam</b>	<b>mr. Jacqueline Hoek MRE</b>
Geboortedatum	15 juni 1957
Functie	lid remuneratiecommissie vanaf 1 oktober 2017
Deskundigheidsgebied	Juridisch vastgoed, bouw en aanbesteding

Beroep	Advocaat
Benoemd per	1 oktober 2017
Datum van aftreden	30 september 2021
Herbenoembaar	wel
Nevenfuncties	Bindend adviseur (onderwijsproducten), Verzekeringsmaatschappij VvAA. Lid Beroepscommissie Examens (COBEX) van de Amsterdamse School of Real Estate (ASRE)
PE-punten in 2018	20
Vanaf 28 januari 2019: Naam	Drs. Ing. Astrid van Arum
Geboortedatum	6 maart 1976
Functie	Lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed, financiën
Beroep	Manager Asset Development bij Schiphol
Benoemd per	28 januari 2019
Datum van aftreden	27 januari 2023
Herbenoembaar	wel
Nevenfuncties	--
PE-punten in 2018	n.v.t. wegens benoeming in 2019

## **Onafhankelijkheid, integriteit en professionaliteit**

### *Onafhankelijkheid*

Alle leden van de RvC van Woonopmaat verklaren dat zij integer en onafhankelijk hun functie vervullen. 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 die 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 eventueel voordragende partij. In 2018 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.

### *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 2018 heeft dit zich niet voorgedaan.

### *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.

#### *Lidmaatschappen*

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

#### *Permanente educatie*

De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen waarin ook is vastgelegd het minimale aantal punten vanaf 2015. Voor 2018 gold een minimum aantal van 5 punten. Alle zittende commissarissen hebben de afgelopen jaren voldaan aan deze PE-verplichting. In het schema onder het kopje 'Kerninformatie leden RvC' staan van elke commissaris het aantal behaalde punten in 2018.

#### *Zelfevaluatie*

Rond de jaarwisseling heeft de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden - anders dan in 2017 - zonder begeleiding van een extern adviseur. Na individuele interviews - gehouden door de voorzitter met de collega-commissarissen, de bestuurder en de controller - heeft de raad op 28 januari 2019 over de bevindingen uit de interviews gesproken.

De bevindingen en voornemens zijn in een document vastgelegd. Zowel de RvC leden, de directeur-bestuurder als de controller 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.

#### **Beloning**

Conform de WNT bedraagt de maximale vergoeding voor de voorzitter 15% van een bestuurderssalaris. Door de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) zijn met bindende beroepsregels de vergoedingen gemaximeerd. Volgens de VTW normen was in 2018 de maximale bezoldiging voor de RvC voorzitter in klasse F € 18.000,- en de maximale bezoldiging voor leden € 12.000,- per jaar.

De leden van de RvC houden zich aan de beroepsregels van de VTW ten aanzien van de vergoedingen van toezichthouders in de sector. De leden van de RvC ontvingen in 2018 bij Woonopmaat een vergoeding van € 10.000,- per jaar. De bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 15.000,- per jaar. Beide genoemde vergoedingen zijn exclusief BTW.

#### **Vergaderingen**

In 2018 kwam de RvC zeven keer bijeen voor een formele vergadering. Een week voor de vergadering worden de vergaderstukken toegezonden aan de leden van de RvC. Naast de reguliere vergaderingen zijn er extra besprekingen geweest over onder andere de mogelijke verwerving van de muziekschool te Heemskerk en de presentatie van het visitatierapport. Voorts vonden diverse bijeenkomsten plaats in het kader van de werving en

selectie van nieuwe commissarissen. Hierbij is veelvuldig overleg geweest met het Huurdersplatform en de OR.

Minimaal eenmaal per jaar houdt de RvC overleg met het Huurdersplatform. In 2018 gebeurde dit in maart en april en in de ontmoetingen voor de werving- en selectieprocedures.

De RvC en de OR hebben afgesproken minimaal eenmaal per jaar met elkaar te overleggen in afwezigheid van de directeur-bestuurder. Ook in 2018 heeft dit overleg plaatsgevonden.

### **Tot slot**

De Raad heeft aan de hand het visitatierapport, de Aedes-benchmark en uit eigen waarneming kunnen vaststellen dat het vertrouwen in Woonopmaat, zowel bij huurders, gemeenten en andere belanghouders groot is. Dit is een mooie basis om in de komende periode in gezamenlijkheid de nieuwe koers verder te ontwikkelen in een politiek-maatschappelijke context met grote uitdagingen.

De RvC realiseert zich dat Woonopmaat in de komende periode naast nieuwbouw 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 komende jaren overtuigend en voor de langere termijn zijn er uitgewerkte plannen opgemaakt. Hierbij zijn meerdere scenario's in beeld gebracht en is adequate monitoring geborgd. De raad zal steeds de vinger aan de pols zal houden.

Heemskerk, 6 mei 2019

Koos Parie

Ivo van der Klei

Nathalie Boudrie

Jacqueline Hoek

Astrid van Arum

# **Jaarrekening 2018 van Stichting Woonopmaat**

Statutaire vestigingsplaats: Heemskerk  
Adres: Jan Ligthartstraat 5  
1965 BE Heemskerk

## Inhoudsopgave

8.	Geconsolideerde jaarrekening.....	104
8.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2018.....	105
8.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018.....	107
8.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018.....	109
8.4	Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening.....	111
8.5	Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening.....	126
8.6	Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	131
8.7	Toelichting op de geconsolideerde balans .....	132
8.8	Toelichting op het geconsolideerd winst- en verliesrekening.....	154
8.9	Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht .....	162
8.10	Gebeurtenissen na balansdatum bij de geconsolideerde jaarrekening .....	163
9.	Enkelvoudige jaarrekening.....	164
9.1	Enkelvoudige balans per 31 december 2018 .....	165
9.2	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018 .....	167
9.3	Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2018.....	169
9.4	Grondslagen in de enkelvoudige jaarrekening.....	171
9.5	Toelichting op de enkelvoudige balans .....	174
9.6	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening.....	179
9.7	Gebeurtenissen na balansdatum bij de enkelvoudige jaarrekening.....	184
10.	Afzonderlijke primaire overzichten.....	185
10.1	Afzonderlijke primaire overzichten.....	186
10.2	Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2018 .....	187
10.3	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018.....	189
10.4	Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2018 .....	191
10.5	Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2018 .....	193
10.6	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018 .....	195
10.7	Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018.....	197
11.	Ondertekening van de jaarrekening.....	199
12.	Overige gegevens .....	200
13.	Accountantsverklaring.....	201

## **8. Geconsolideerde jaarrekening**



## 8.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	8.7.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.083.095	974.168
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		71.454	62.430
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		63.419	57.119
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>5.835</u>	<u>3.185</u>
		1.223.803	1.096.902
<b>Materiële vaste activa</b>	8.7.2		
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>2.808</u>	<u>2.942</u>
		2.808	2.942
<b>Financiële vaste activa</b>	8.7.3		
Latente belastingvorderingen		<u>0</u>	<u>9.208</u>
		0	9.208
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>		<b>1.226.611</b>	<b>1.109.052</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorraden</b>	8.7.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		442	310
<b>Onderhanden projecten</b>	8.7.5	100	23
<b>Vorderingen</b>	8.7.6		
Huurdebiteuren		175	213
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.928	17
Overige vorderingen		175	232
Overlopende activa		<u>565</u>	<u>3.739</u>
		4.843	4.201
<b>Liquide middelen</b>	8.7.7	17.528	26.585
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>22.913</b>	<b>31.119</b>
<b>SOM VAN DE TOTALE ACTIVA</b>		<b>1.249.524</b>	<b>1.140.171</b>

	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
<b>PASSIVA</b>			
<b>GROEPSVERMOGEN</b>	8.7.8		
Eigen vermogen		893.811	763.850
Aandeel van Derden		<u>204</u>	<u>696</u>
		894.015	764.546
<b>VOORZIENINGEN</b>	8.7.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		21.971	43.814
Voorziening latente belastingverplichtingen		<u>5.574</u>	<u>0</u>
		27.545	43.814
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	8.7.10		
Schulden/leningen overheid		37	41
Schulden/leningen kredietinstellingen		236.968	255.045
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		63.419	57.119
Overige schulden		<u>508</u>	<u>506</u>
		300.932	312.711
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	8.7.11		
Schulden aan kredietinstellingen		18.081	10.137
Schulden aan leveranciers		2.814	1.249
Belastingen en premies sociale verzekeringen		189	188
Overige schulden		509	2.234
Overlopende passiva		<u>5.439</u>	<u>5.292</u>
		27.032	19.100
<b>SOM VAN DE TOTALE PASSIVA</b>		<b>1.249.524</b>	<b>1.140.171</b>

## 8.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten		59.029	58.993
Opbrengsten servicecontracten		2.795	2.858
Lasten servicecontracten		-3.510	-3.153
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.128	-1.881
Lasten onderhoudsactiviteiten		-17.021	-15.535
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-10.560</u>	<u>-8.992</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	8.8.1	28.605	32.290
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>-328</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	8.8.2	-328	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		11.888	20.661
Toegerekende organisatiekosten		-205	-189
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-7.594</u>	<u>-16.104</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	8.8.3	4.089	4.368
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.159	-14.395
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		110.775	-51.132
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		33	88
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	8.8.4	125.967	-65.439
Opbrengst overige activiteiten		934	761
Kosten overige activiteiten		<u>-1.561</u>	<u>-1.403</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	8.8.5	-627	-642
<b>Overige organisatiekosten</b>	8.8.6	-954	-830
<b>Leefbaarheid</b>	8.8.7	-745	-745
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>156.007</b>	<b>-30.998</b>

	Ref.	2018	2017
<b>Bedrijfsresultaat (vervolg)</b>		<b>156.007</b>	<b>-30.998</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		467	4
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	3
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-9.739</u>	<u>-9.944</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<i>8.8.8</i>	-9.272	-9.937
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>146.735</b>	<b>-40.935</b>
Belastingen	<i>8.8.9</i>	-16.779	-18.731
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>129.956</b>	<b>-59.666</b>
Resultaat aandeel derden	<i>8.8.10</i>	4	-356
<b>Netto groepsresultaat na belastingen</b>		<b>129.960</b>	<b>-60.022</b>

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2018

	2018	2017
Resultaat na belastingen	129.960	-60.022
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totaalresultaat</b>	<b>129.960</b>	<b>-60.022</b>

## 8.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
<b>1. Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	58.751	59.026
Vergoedingen	2.728	2.813
Overheidsontvangsten	0	22
Overige bedrijfsontvangsten	26	33
Ontvangen interest	17	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	61.522	61.897
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-4.517	-4.369
Onderhoudsuitgaven	-13.879	-13.669
Overige bedrijfsuitgaven	-8.716	-7.553
Betaalde interest	-9.589	-10.149
Sectorspecifieke heffing	-686	0
Verhuurdersheffing	-7.240	-6.292
Leefbaarheid externe uitgaven	-116	-51
Vennootschapsbelasting	-5.309	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-50.052	-42.083
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.470</b>	<b>19.814</b>
<b>2. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten huurwoningen	8.662	9.460
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	3.380	5.128
Verkoopontvangsten grond	3.314	3.187
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	43
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	15.356	17.818
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-1.500	-3.824
Verbeteruitgaven	-16.799	-9.244
Aankoop woonegelegenheden (VOV)	-1.898	-2.223
Sloopuitgaven	-531	-2.789
Investerings overig	-4.146	-8.334
Externe kosten bij verkoop	-372	-447
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-25.246	-26.861
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-9.890</b>	<b>-9.043</b>

	2018	2017
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	<u>-500</u>	<u>-750</u>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>		
<b>FVA</b>	<b>-500</b>	<b>-750</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-10.390</b>	<b>-9.793</b>
<b>3. Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-10.045	-7.421
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-92</u>	<u>-92</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-10.137</b>	<b>-7.513</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b><u>-9.057</u></b>	<b><u>2.508</u></b>
Liquide middelen per 1 januari	26.585	24.077
Mutaties liquide middelen	<u>-9.057</u>	<u>2.508</u>
Liquide middelen per 31 december	<u>17.528</u>	<u>26.585</u>

## **8.4 Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening**

### **8.4.1 Algemeen**

Woonopmaat is statutair gevestigd in Heemskerk en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 34057863. Het adres is Jan Ligthartstraat 5 te Heemskerk.

#### **Activiteiten van de groep**

Woonopmaat is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor personen in de regio Beverwijk en Heemskerk.

#### **Regelgeving**

Woonopmaat heeft de geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige 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.

#### **Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonopmaat zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

#### **Schattingswijziging**

Woonopmaat maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Woonopmaat of haar dochters. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt.

De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

#### *Herwaardering vastgoedbeleggingen*

Woonopmaat waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep. Woonopmaat heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

#### *Bijzondere waardeverminderingen*

Woonopmaat beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2018, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

#### *Latente belastingvorderingen*

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonopmaat, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Woonopmaat betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.



## Lijst van kapitaalbelangen

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in het geplaatst kapitaal	Meegenomen in de consolidatie
WOONopMAAT B.V.	Heemskerk	100%	Ja
ENERGIEopMAAT B.V	Heemskerk	100%	Ja
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	Heemskerk	50%	Ja
CV Tweede Fase Herstr. Heemskerk*	Heemskerk	50%	Ja

\* via WOONOPMAAT B.V. voor 49% en via GEM Herstructurering Heemskerk B.V. 1%

## Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van Woningcorporatie Woonopmaat en de boven genoemde groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin overheersende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten indien deze economische betekenis hebben. Bij zowel GEM Herstructurering Heemskerk B.V. als bij CV Tweede Fase Herstructurering Heemskerk is er sprake van een overheersende zeggenschap.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop overheersende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van overheersende 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 gec recupereerd.

### **Joint ventures**

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

### **Saldere**

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 financiële derivaten 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.

## **8.4.2 Vastgoedbeleggingen**

### **(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie**

#### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van de criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een contractuurprijs 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 tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

### *Complexindeling*

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

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 bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”).

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 vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG, MOG 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 DAEB en niet-DAEB 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.

### *Groot onderhoud*

De lasten van het groot onderhoud wordt rechtstreeks verantwoord in het resultaat.

### *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 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 afschrijving of waardevermindering, 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 vastgoedbeleggingen in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 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.

### **Beleidswaarde**

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Woonopmaat bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woonopmaat en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Woonopmaat en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

#### **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 huur- en koopprojecten.

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.

### **Herclassificatie van vastgoed**

Herclassificatie geschied slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
  - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
  - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

### **8.4.3 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 de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over twintig jaar.
- De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.



Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

#### **8.4.4 Financiële vaste activa**

##### **Overige financiële activa**

###### *Latente belastingvorderingen*

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

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

###### *Vorderingen*

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

#### **8.4.5 Voorraden**

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

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkooprecht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de 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 (percentage of completion with zero profit-methode). De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

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.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

#### **8.4.6 Vorderingen**

De vlottende vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

#### **8.4.7 Liquide middelen**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. 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.

#### **8.4.8 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.

#### **8.4.9 Voorzieningen**

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

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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.

### **Latente belastingverplichtingen**

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

#### **8.4.10 Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering 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.

#### **Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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 "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

#### **8.4.11 Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering 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.

#### **8.4.12 Reële waarde van financiële instrumenten**

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe 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.

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

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe 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.

#### **8.4.14 Leasing**

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

#### **8.4.15 Groep als lessor**

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

## **8.5 Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening**

### **8.5.1 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.

### **8.5.2 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 de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

### **8.5.3 Opbrengsten en lasten 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.

### **8.5.4 Overheidsbijdragen**

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

### **8.5.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

### **8.5.6 Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud 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.

### **8.5.7 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. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

### **8.5.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

### **8.5.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

### **8.5.10 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 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.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

#### **8.5.11 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.

#### **8.5.12 Netto resultaat overige activiteiten**

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

#### **8.5.13 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.

#### **8.5.14 Leefbaarheid**

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden 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 wijk gebonden 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.



### **8.5.15 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.

### **8.5.16 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) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare 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. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de nettorente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### **8.5.17 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.

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

### **8.5.18 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

## **8.6 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## 8.7 Toelichting op de geconsolideerde balans

(bedragen x € 1.000)

### 8.7.1 Vastgoed beleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

A : DAEB vastgoed in exploitatie

B : Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

C : Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

D : Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	A	B	C	D
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	974.168	62.430	57.119	3.185
<b>Mutaties:</b>				
Opleveringen	10.762	495	0	-11.257
Investerings	1.621	44	0	20.504
Desinvesteringen	-3.787	-2.271	-4.307	0
Herclassificatie	77	-77	-133	0
Saldering voorziening onrendabele investeringen	0	0	0	-5.847
Aanpassing marktwaarde	100.254	10.833	10.740	0
Overige mutaties	0	0	0	-750
<b>Totaal</b>	108.927	9.024	6.300	2.650
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.083.095</b>	<b>71.454</b>	<b>63.419</b>	<b>5.835</b>
Ongerealiseerde waardeestijging	736.024	41.727	39.877	0

### Vastgoed in exploitatie

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

		2018	2017
Eengezinswoningen	<i>basis</i>	559.185	488.689
Meergezinswoningen	<i>basis</i>	526.666	481.755
Bedrijfsmatig onroerend goed	<i>full</i>	525	633
Maatschappelijk onroerend goed	<i>full</i>	6.928	6.758
Zorgvastgoed (intramuraal)	<i>full</i>	49.865	46.182
Zorgvastgoed (extramuraal)	<i>full</i>	1.397	1.561
Parkeergelegenheden	<i>basis</i>	9.983	11.020
<b>Totaal</b>		<b>1.154.549</b>	<b>1.036.598</b>

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien 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 de volgende macro-economische parameters:

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Leegwaardestijging	10,50%	10,30%	6,15%	2,00%

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

### Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud is het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden als waarin het zich op de waardepeildatum bevindt. Uitgangspunt daarbij is dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. De hoogte van de kosten zijn afhankelijk van verschillende kenmerken, te weten:

- Type verhuureenheid ingedeeld in vijf typen
- Bouwjaar ingedeeld in zeven klassen
- Gebruiksoppervlakte ingedeeld in zes klassen.

## 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	
Eengezinswoning	€ 883	(2017: € 836)
Meergezinswoning	€ 663	(2017: € 628)
Studenteneenheid	€ 199	(2017: € 188)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 663	(2017: € 628)

## Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. De hoogte van de kosten is afhankelijk van het type verhuureenheid.

Type	Kosten per vhe	
Eengezinswoning	€ 436	(2017: € 427)
Meergezinswoning	€ 428	(2017: € 420)
Studenteneenheid	€ 403	(2017: € 395)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 395	(2017: € 387)

## Belastingen, verzekeringen en overige lasten

Voor de onroerendezaakbelasting (OZB) wordt gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2018. De andere belastingen, zakelijke lasten en verzekeringen zijn vastgesteld op 0,12% van de WOZ-waarde met als peildatum 1 januari 2017.

## Huurstijging boven inflatie

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Bij geliberaliseerde eenheden is de huurverhoging gelijk aan de prijsinflatie en geldt geen boveninflatoire huuropslag.

## Leegstand, mutatie en verkoop

### Huurderving oninbaar

Voor de huurderving van oninbaarheid is rekening gehouden met 1% derving over de huursom.

### Mutatiekans bij doorexpluiten

Voor het bepalen van de kans op het muteren van een woning bij doorexpluiten is rekening gehouden met de gemiddelde mutatiegraad van 2014 tot en met 2018.

### Mutatiekans bij uitponden

Indien er al wel is uitgepound dan wordt de mutatiekans van het doorexpluiten gevolgd. Bij waarderingscomplexen die nog niet zijn aangebroken geldt een opslag van 2% op de mutatiekans voor doorexpluiten.

### Verkoopkosten

De verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) is gelijk aan 1,50%. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### **Disconteringsvoet**

De disconteringsvoet start voor het referentieobject met 6,51% (2017: 7,06%). De hoogte van de uiteindelijke disconteringsvoet is afhankelijk van:

- Bouwjaar verdeeld naar zeven klassen
- Verhuureenheid verdeeld naar twee typen
- Regio
- Gebied verdeeld naar vier typen én
- Waardering verdeeld naar twee scenario's.

### **Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed**

#### Instandhoudingsonderhoud per m2 bruto vloeroppervlakte

(exclusief BTW)

Bedrijfsonroerend goed	€ 5,40	(2017: € 5,10)
Maatschappelijk onroerend goed	€ 6,55	(2017: € 5,10)
Intramuraal zorgvastgoed	€ 8,60	(2017: € 8,15)

#### Mutatieonderhoud per m2 bruto vloeroppervlakte

(exclusief BTW)

Bedrijfsonroerend goed	€ 9,00	(2017: € 10,20)
Maatschappelijk onroerend goed	€ 10,80	(2017: € 10,20)
Intramuraal zorgvastgoed	€ 10,80	(2017: € 10,20)

### Marketingkosten bij mutatie

De kosten voor marketing bij mutatie is 14 % van de marktjaarhuur

### Beheerkosten

Bedrijfsonroerend goed	3% van de marktjaarhuur
Maatschappelijk onroerend goed	2% van de marktjaarhuur
Intramuraal zorgvastgoed	2,5% van de marktjaarhuur

### Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

De gemeentelijke Onroerende Zaak Belasting is gelijk aan de gemeentelijke tarieven 2018. De belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten zijn voor het bedrijfsonroerend goed en het maatschappelijk onroerend goed exclusief de gemeentelijke OZB gelijk aan 0,13% van de WOZ-waarde. De belastingen en verzekeringen voor het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan 0,36% van de WOZ waarde.

### Disconteringsvoet

De basis van de disconteringsvoet is gelijk aan 5,96% (2017: 8,84%). Dit is exclusief op- en afslagen voor een verdeling naar:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf klassen
- Verhuurcontract ingedeeld in drie typen
- Regio ingedeeld in vier regio's.

### **Parameters parkeergelegenheden**

#### Instandhoudingsonderhoud parkeergelegenheden per eenheid per jaar

Parkeerplaats	€ 50	(2017: € 47)
Garagebox	€ 166	(2017: € 157)

#### Beheerkosten parkeergelegenheden per eenheid per jaar

Parkeerplaats	€ 26	(2017: € 26)
Garagebox	€ 37	(2017: € 36)

### Belastingen en verzekeringen

De ingerekende heffing voor belastingen en heffingen is gelijk aan 0,24% van de WOZ waarde.

### Disconteringsvoet

De basis van de disconteringsvoet is gelijk aan 5,96% (2017: 6,40%). Dit is exclusief op- en afslagen voor een verdeling naar:

- Verhuureenheden ingedeeld in twee typen
- Regio ingedeeld in vier regio's.

### **Inschakeling taxateur**

Woonopmaat hanteert het basishandboek voor de waardering van de zelfstandige woongelegenheden en voor de parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsnonroerend 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.

#### 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 waardering-uitkomsten 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.

### **Beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

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

	2018
Eengezinswoningen	305.468
Meergezinswoningen	216.625
Bedrijfsmatig onroerend goed	525
Maatschappelijk onroerend goed	6.928
Zorgvastgoed (intramuraal)	49.865
Zorgvastgoed (extramuraal)	606
Parkeergelegenheden	9.983
<b>Totaal</b>	<b>590.000</b>

### *Uitgangspunten beleidswaarde*

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponen en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij het waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van het waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

	Waarde	Procentueel
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.154.549	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-118.810	-10%
Stap 2: betaalbaarheid	-390.790	-34%
Stap 3: kwaliteit	-40.670	-4%
Stap 4: beheer	-14.279	-1%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>590.000</b>	<b>51%</b>

#### *Stap 1 - beschikbaarheid*

Bij het berekenen marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van de hoogste waarde van uitponden en doorexpluiten. Voor het bepalen van de beleidswaarde wordt uitgegaan van doorexpluiten.

#### *Stap 2 - betaalbaarheid*

In de marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van markthuren, in de beleidswaarde wordt dit vervangen voor de streefhuren.

De gemiddelde streefhuur is:

Eengezinswoningen	: € 640 per verhuureenheid per maand
Meergezinswoningen	: € 503 per verhuureenheid per maand
Zorgeenheid, extramuraal	: € 454 per verhuureenheid per maand

#### *Stap 3 - kwaliteit*

Bij stap drie worden de opgelegde onderhoudsnormen zoals deze gebruikt moet worden in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat vervangen voor de onderhoudsnorm van Woonopmaat.

De gemiddelde onderhoudsnorm is:

Eengezinswoningen	: € 1.223 per verhuureenheid per jaar
Meergezinswoningen	: € 1.543 per verhuureenheid per jaar
Zorgeenheid, extramuraal	: € 1.900 per verhuureenheid per jaar

#### *Stap 4 - beheer*

Om tot de beleidswaarde te komen wordt de opgelegde beheernorm vervangen voor de norm van Woonopmaat.

De gemiddelde beheernorm is:

Eengezinswoningen	: € 880 per verhuureenheid per jaar
Meergezinswoningen	: € 798 per verhuureenheid per jaar
Zorgeenheid, extramuraal	: € 726 per verhuureenheid per jaar

### **WOZ-informatie vastgoed in exploitatie**

De WOZ-waarde bedraagt € 1.498 miljoen (peildatum 1 januari 2018).

### **Zekerheden en beperkingen vastgoed in exploitatie**

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

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

### **Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop**

Woonopmaat heeft een verkoopplan opgesteld waarin de verwachting is dat 115 woningen in de komende vijf jaar verkocht zullen worden. Hiervan zullen naar verwachting 31 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 6.196.000.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden bedraagt 461 (2017: 504).

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 2018 zijn 4 teruggekochte woningen in de voorraad aanwezig. In 2018 zijn geen teruggekochte woningen weer in de verhuur genomen. De waardering van de verkopen onder voorwaarden is tegen actuele waarde.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Onder de vastgoed in ontwikkeling vallen de projecten renovatie 444 woningen, renovatie Beukenstraat, nieuwbouw aan De Ladder 4/5 en herstructurering Debora Bakelaan.

### 8.7.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	2018
Stand per 1 januari	
Aanschafwaarde	6.504
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-3.562
<b>Boekwaarde</b>	<b>2.942</b>
Mutaties:	
Investerings	286
Desinvesteringen	-639
Afwaarderingen	0
Afschrijvingen	219
Totaal	-134
Stand per 31 december	
Aanschafwaarde	6.151
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-3.343
<b>Boekwaarde</b>	<b>2.808</b>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Inrichtingskosten kantoor 10 jaar
- Hard- en software 5 jaar
- Software AX (licentie) 6 jaar
- Auto's 5 jaar
- Kantoorgebouw (exclusief grond) 50 jaar

De boekwaarde van het kantoorgebouw bedraagt € 1.355.000 (2017: € 1.390.000). De WOZ-waarde bedraagt € 1.960.000 (peildatum 1 januari 2018).

De actuele waarde van de overige materiële vaste activa wijkt niet belangrijk af van de historische kostprijs.

### 8.7.3 Financiële vaste activa

#### Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd. In het vorige boekjaar was het saldo van de latente belastingen een vordering en in het huidige boekjaar is dit omgeslagen naar een voorziening latente belastingverplichtingen.

De afzonderlijke posten worden verder bij de voorziening latente belastingverplichtingen toegelicht.

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

	<i>Balans</i>		<i>Winst- en verliesrekening</i>	
	2018	2017	2018	2017
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verliesverrekening	0	8.132	8.132	13.031
- verkopen onder voorwaarden	1.392	4.442	3.050	439
- afschrijvingen	0	2.218	2.218	-34
- sloop	0	0	0	225
- projectontwikkeling	0	99	99	-71
- verkopen	0	0	0	-440
- vastgoed in exploitatie	-5.155	-5.586	-431	5.586
- leningen	-61	-97	-36	-6
- herinvesteringsreserve	-1.750	0	1.750	0
<b>Totaal latente belastingen</b>	<b>-5.574</b>	<b>9.208</b>	<b>14.782</b>	<b>18.730</b>
Latente belastingverplichtingen	5.574	0		
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>0</b>	<b>9.208</b>		

#### 8.7.4 Voorraden

##### Vastgoed bestemd voor verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

Deze post bestaat uit:

	31-12-2018	31-12-2017
Vorraad woningen	442	310
<b>Totaal vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>442</b>	<b>310</b>

#### 8.7.5 Onderhanden projecten

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

	31-12-2018	31-12-2017
Onderhanden projecten	100	23
<b>Totaal onderhanden projecten</b>	<b>100</b>	<b>23</b>

## 8.7.6 Vorderingen

De vlottende vorderingen bestaan uit de volgende posten:

	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	175	213
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.928	17
Overige vorderingen	175	232
Overlopende activa	565	3.739
<b>Totale vorderingen</b>	<b>4.843</b>	<b>4.201</b>

### Huurdebiteuren

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.

	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	295	335
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-120	-122
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>175</b>	<b>213</b>

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2018	31-12-2017
Vennootschapsbelasting	3.792	17
Omzetbelasting	136	0
<b>Totaal belastingen en premies</b>	<b>3.928</b>	<b>17</b>

### Overige vorderingen

De overige vorderingen is als volgt te specificeren:

	31-12-2018	31-12-2017
Overige debiteuren	53	153
Overige vorderingen	122	79
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>175</b>	<b>232</b>

## Overlopende activa

De overlopende activa is als volgt te specificeren:

	31-12-2018	31-12-2017
Verrekeningen met VVE's	40	72
Vooruitbetaalde overige kosten	525	3.667
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>565</b>	<b>3.739</b>

## 8.7.7 Liquide middelen

De liquide middelen is als volgt te specificeren:

	31-12-2018	31-12-2017
Banken	17.528	26.585
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>17.528</b>	<b>26.585</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## 8.7.8 Groepsvermogen

Voor het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

	31-12-2018	31-12-2017
Eigen vermogen	893.811	763.850
Aandeel derden	204	696
<b>Totaal Groepsvermogen</b>	<b>894.015</b>	<b>764.546</b>

## Aandeel derden

Het aandeel derden is als volgt te specificeren:

	31-12-2018	31-12-2017
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	2	3
CV 2e Tranche Heemskerk	202	693
<b>Totaal aandeel derden</b>	<b>204</b>	<b>696</b>



### 8.7.9 Voorzieningen

De voorzieningen bestaat uit de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en de voorziening latente belastingverplichtingen.

	31-12-2018	31-12-2017
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	21.971	43.814
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.574	0
<b>Totaal</b>	<b>27.545</b>	<b>43.814</b>

#### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	43.814	40.451
Mutaties:		
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-5.847	-10.033
Toevoeging	2.600	13.890
Vrijval	-18.596	-494
Totaal	-21.843	3.363
Stand per 31 december	21.971	43.814

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op het DAEB-vastgoed. De vrijval van de voorziening wordt veroorzaakt door opleveringen, de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat bij oplevering van de lopende projecten, doordat projecten niet in huidige vorm doorgang vinden en door wijzigingen in de uitgangspunten van projecten zoals het verhogen van de starthuren.

#### Voorziening latente belastingverplichtingen

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

##### *Vastgoed in exploitatie*

Er is een latente belastingverplichting gevormd voor het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering. De fiscale boekwaarde ultimo 2018 bedraagt € 874,5 miljoen. De latentie is tegen contante waarde opgenomen. De contante waarde is berekenend op basis van een gemiddelde looptijd (lees: gemiddelde levensduur van het vastgoed in exploitatie) van 77 jaar en een disconteringsvoet van 2,79%, waarbij rekening is gehouden met het vennootschapsbelastingtarief van 20,5% welke geldt vanaf 2021.

De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 57.401.000.

### *Projecten in ontwikkeling*

Tot en met 2017 is bij projecten in ontwikkeling actieve latentie gevormd. Er wordt geen realisatie verwacht op termijn als gevolg van verkoop, sloop of afschrijvingspotentieel. Wel wordt realisatie verwacht op het moment van oplevering van de projecten in ontwikkeling. De vorming van een actieve latentie hieromtrent is echter achterwege gebleven.

### *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 gevormd tegen contante waarde (de nominale waarde ultimo 2018 bedraagt € 1.570.000)

### *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. De nominale waarde bedraagt € 79.000.

### *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 had een actieve latentie gevormd. In 2018 overstijgt het resultaat de compensabele verliezen en er is ultimo 2018 ook geen latente belastingvordering.

### *Herinvesteringsreserve*

In de fiscale jaarrekening is een herinvesteringsreserve gevormd voor een bedrag ad € 7,5 miljoen. Deze uitgestelde belastingbetaling leidt tot een tijdelijk verschil met een passieve latentie tot gevolg. De latentie is tegen contante waarde opgenomen. De contante waarde is berekenend op basis van een looptijd van 3 jaar en een disconteringsvoet van 2,79%, waarbij rekening is gehouden met het vennootschapsbelastingtarief van 20,5% welke geldt vanaf 2021. De nominale waarde bedraagt € 1.869.000.

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

	<i>Balans</i>		<i>Winst- en verliesrekening</i>	
	2018	2017	2018	2017
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verliesverrekening	0	-8.132	-8.132	-13.031
- verkopen onder voorwaarden	-1.392	-4.442	-3.050	-439
- afschrijvingen	0	-2.218	-2.218	34
- sloop	0	0	0	-225
- projectontwikkeling	0	-99	-99	71
- verkopen	0	0	0	440
- vastgoed in exploitatie	5.155	5.586	431	-5.586
- leningen	61	97	36	6
- herinvesteringsreserve	1.750	0	-1.750	0
<b>Totaal latente belastingen</b>	<b>5.574</b>	<b>-9.208</b>	<b>-14.782</b>	<b>-18.730</b>
Latente belastingvorderingen	0	9.208		
<b>Totaal latente belastingverplichtingen</b>	<b>5.574</b>	<b>0</b>		

### 8.7.10 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2018	31-12-2017
Schulden/leningen overheid	37	41
Schulden/leningen kredietinstellingen	236.968	255.045
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.419	57.119
Overige schulden	508	506
<b>Totaal</b>	<b>300.932</b>	<b>312.711</b>

## Schulden/ leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de leningen aan overheid en kredietinstellingen is als volgt:

A : leningen aan overheid

B : leningen aan kredietinstellingen

	A	B	Totaal
Nominale waarde	126	325.558	325.684
Cumulatieve aflossingen	-81	-60.380	-60.461
Restschuld per 1 januari 2018	45	265.178	265.223
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-10.133	-10.137
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	41	255.045	255.086
Mutaties:			
Opgenomen leningen	0	0	0
Aflossingen	-4	-10.133	-10.137
Extra aflossingen	0	0	0
<b>Totaal</b>	-4	-10.133	-10.137
Nominale waarde	126	322.472	322.598
Cumulatieve aflossingen	-85	-67.427	-67.512
Restschuld per 31 december 2018	41	255.045	255.086
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-18.077	-18.081
<b>Stand per 31 december</b>	37	236.968	237.005
Looptijd < 1 jaar	4	18.077	18.081
Looptijd 1-5 jaar	16	39.773	39.789
Looptijd >5 jaar	21	197.195	197.216
<b>Totaal</b>	41	255.045	255.086

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en onder overheidsgarantie ultimo het boekjaar bedraagt 3,51% (2017: 3,55%).

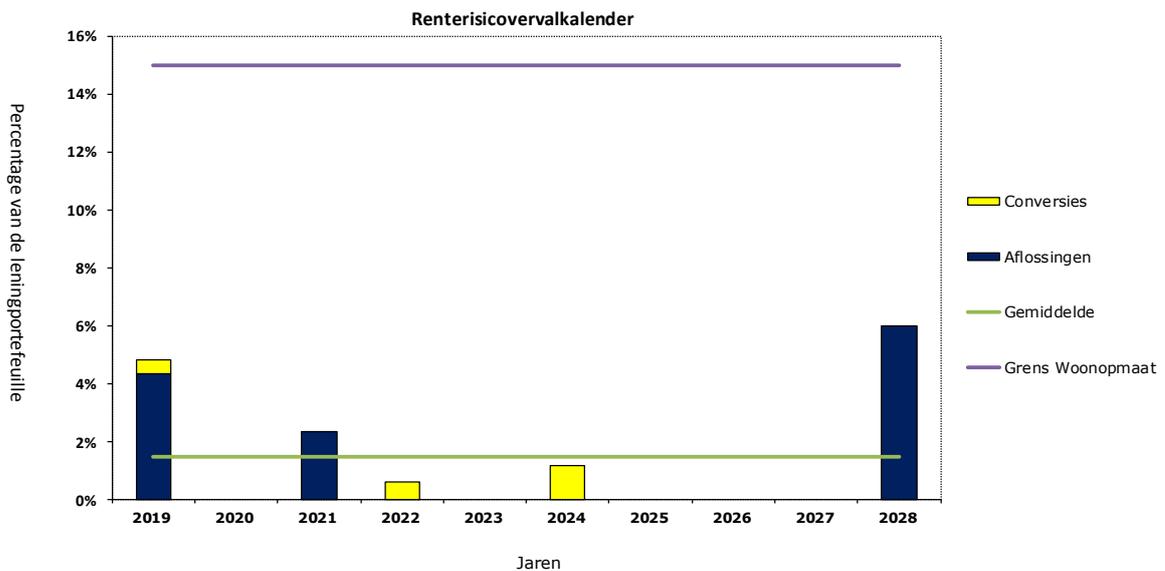
Op één lening na wordt de complete leningenportefeuille geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De restschuld van de niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde lening is € 922.000. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen heeft Woonopmaat zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.154 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Het risico van de leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien deze hoger of lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere of 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. Woonopmaat heeft geen leningen met variabele rente.

Bij de berekening van het renterisico wordt gerekend met de schuldpositie per 31 december 2018.



De komende tien jaar vinden voor in totaal € 6 miljoen aan renteconversies en € 32 miljoen aan aflossingen ineens plaats.

De leningen zijn grotendeels afgesloten bij de N.V. Bank Nederlands Gemeenten (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.

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 2018 1,33%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 328,5 miljoen (2017: € 345,5 miljoen).

## Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	57.119	58.519
Mutaties:		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	0	0
Terugkopen	-4.308	-6.357
Waardemutaties	10.608	4.957
Totaal	6.300	-1.400
Stand per 31 december	63.419	57.119

Stichting Woonopmaat heeft ultimo 2018 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 461 woningen (2017: 504 woningen). Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

## Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

A : Achtergestelde lening

B : Waarborgsommen

	A	B	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	500	6	506
Mutaties:			
Opgenomen leningen	0	0	0
Aflossingen	0	0	0
Stortingen	0	2	2
Totaal	0	2	2
<b>Stand per 31 december</b>	<b>500</b>	<b>8</b>	<b>508</b>

De achtergestelde (renteloze) lening is een 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.

### 8.7.11 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan overheid en kredietinstellingen	18.081	10.137
Schulden aan leveranciers	2.814	1.249
Belastingen en premies sociale verzekeringen	189	188
Overige schulden	509	2.234
Overlopende passiva	5.439	5.292
<b>Totaal</b>	<b>27.032</b>	<b>19.100</b>

De schulden aan overheid en kredietinstellingen is het deel van de leningen dat in het komend boekjaar wordt afgelost.

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaan uit:

	31-12-2018	31-12-2017
Loonbelasting	128	108
Omzetbelasting	0	78
Schulden ter zake van pensioenen	61	2
<b>Totaal</b>	<b>189</b>	<b>188</b>

### Overige schulden

De post overige schulden is als volgt te specificeren:

	31-12-2018	31-12-2017
Overige schulden en nog te ontvangen facturen	509	2.234
<b>Totaal</b>	<b>509</b>	<b>2.234</b>

### Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt te specificeren:

	31-12-2018	31-12-2017
Nog te betalen rente	3.783	4.022
Vooruitontvangen huur	844	866
Afrekening service- en stookkosten	380	404
Overig	432	0
<b>Totaal</b>	<b>5.439</b>	<b>5.292</b>

## **8.7.12 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen**

### **Verplichtingen**

Woonopmaat is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangegaan ter grootte van € 11,6 miljoen.

### **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 lening type 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 2018 zijn er geen signalen/indicaties aanwezig dat deze obligoverplichting zal worden opgevraagd.

Het obligo bedraagt per 31 december 2018 € 10,6 miljoen (2017: € 11,1 miljoen).

### **Heffing voor saneringssteun**

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom.

### **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 venoot van CV Tweede Fase Heemskerk hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In 2018 is 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.

### **8.7.13 Financiële instrumenten**

#### *Algemeen*

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

#### *Kredietrisico*

Woonopmaat heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

De geldmiddelen zijn ondergebracht bij een bank met AA-status en zodoende niet risicovol.

#### *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 marktwaarde.

#### *Valutarisico*

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

#### *Liquiditeitsrisico*

Woonopmaat bewaakt de liquiditeitspositie door middel van maandelijks opvolgende liquiditeitsprognoses. Deze prognoses worden per kwartaal in de managementrapportage opgenomen. Vanuit de prognoses moet blijken of er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan onze verplichtingen te kunnen voldoen. Indien dit niet het geval is, moeten we leningen aantrekken om weer voldoende liquiditeiten beschikbaar te krijgen. Om deze leningen te kunnen aantrekken hebben we toegang tot de kapitaalmarkt nodig. Om toegang tot de kapitaalmarkt te hebben, moeten we voldoen aan de vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW. We ontvangen jaarlijks van het WSW een verklaring van borgbaarheid. Deze verklaring beslaat een periode van drie jaar. Uit de verklaring van het WSW van augustus 2018 blijkt dat Woonopmaat voor de periode 2018 tot en met 2020 gebruik mag maken van de faciliteiten van het WSW en dus geborgd mag lenen. We hebben in 2018 geen nieuwe leningen aangetrokken.

### **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.

## 8.8 Toelichting op het geconsolideerd winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

### 8.8.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	55.077	54.944
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.141	3.136
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.217	1.259
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet- DAEB	111	61
	59.546	59.400
Huurderving	-517	-407
<b>Totaal</b>	<b>59.029</b>	<b>58.993</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,25% (1 juli 2017: 0,48%).

Woonopmaat heeft als uitvloeisel van het huurbeleid een huurverhoging van € 5,00 of € 8,75 toegepast.

#### Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.833	2.894
Derving wegens oninbaarheid	-38	-36
<b>Totaal</b>	<b>2.795</b>	<b>2.858</b>

#### Lasten servicecontracten

	2018	2017
Servicecontracten	2.888	2.612
Toegerekende organisatiekosten	622	541
<b>Totaal</b>	<b>3.510</b>	<b>3.153</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

## Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Kosten klantencontactcentrum	246	272
Toegerekende organisatiekosten	1.515	1.194
Overig	367	415
<b>Totaal</b>	<b>2.128</b>	<b>1.881</b>

## Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Klachtenonderhoud	2.705	2.496
Mutatieonderhoud	1.600	1.739
Kort cyclisch onderhoud	1.164	1.366
Mutatiepakketten	3.237	2.871
Onderhoudskosten VVE's	1.346	1.413
Lang cyclisch onderhoud en overig	4.931	3.800
Toegerekende organisatiekosten	2.038	1.850
<b>Totaal</b>	<b>17.021</b>	<b>15.535</b>

## Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Dotatie dubieuze overige debiteuren	64	36
Verhuurderheffing	7.238	6.329
Belastingen exploitatie	2.383	2.366
Verzekeringen	168	213
Saneringsheffing	628	0
Overige bijdragen en heffingen	79	48
<b>Totaal</b>	<b>10.560</b>	<b>8.992</b>

## 8.8.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

### Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2018	2017
Nagekomen kosten	328	0
<b>Totaal</b>	<b>328</b>	<b>0</b>

De uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling hebben betrekking op nagekomen kosten voor een complex wat in het verleden is ontwikkeld en verkocht.

### 8.8.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop 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.

#### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoop huurwoningen	8.554	9.152
Verkoop teruggekochte woningen VOV	3.293	4.817
Verkoop gronden	41	6.692
<b>Totaal</b>	<b>11.888</b>	<b>20.661</b>

#### Toegerekende organisatiekosten (verkoop)

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	205	189
<b>Totaal</b>	<b>205</b>	<b>189</b>

#### Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoop huurwoningen	5.722	6.676
Verkoop teruggekochte woningen VOV	1.854	3.055
Verkoop gronden	18	6.373
<b>Totaal</b>	<b>7.594</b>	<b>16.104</b>

#### Resultaat verkopen huurwoningen

	2018	2017
Verkoopopbrengst	8.788	9.461
Af: Verkoopkosten	-234	-309
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.722	-6.676
	<b>2.832</b>	<b>2.476</b>

De verkoopopbrengst betreft 38 verkochte woningen (2017: 50 woningen), 2 bedrijfsruimtes (2017: 1 bedrijfsruimte) en 10 garageboxen (2017: 7 garageboxen).

De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde bedraagt € 3.066.000.

### Resultaat verkoop teruggekochte woningen VOV

	2018	2017
Verkoopopbrengst	2.625	4.164
Verkopen 25%-deel	707	765
Af: Verkoopkosten	-39	-112
Af: Boekwaarde	-1.854	-3.055
<b>Totaal</b>	<b>1.439</b>	<b>1.762</b>

De verkoopopbrengst betreft 16 na terugkoop verkochte VOV woningen (2017: 30 woningen). Er zijn 26 resterende aandelen van 25% verkocht (2017: 39 resterende aandelen).

Er zijn geen woningen opnieuw in de verhuur genomen.

### Resultaat verkoop gronden

	2018	2017
Verkoopopbrengst	41	6.692
Af: Kostprijs	-18	-6.373
<b>Totaal</b>	<b>23</b>	<b>319</b>

De verkoopopbrengst betreft nagekomen baten en lasten van het perceel van de Simon van Haerlemstraat.

## 8.8.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-801	-999
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	18.560	0
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-2.600	-13.890
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	0	494
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	0	0
<b>Totaal</b>	<b>15.159</b>	<b>-14.395</b>

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	99.970	-50.311
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.805	-821
<b>Totaal</b>	<b>110.775</b>	<b>-51.132</b>

## Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	33	88
<b>Totaal</b>	<b>33</b>	<b>88</b>

### 8.8.5 Netto resultaat overige activiteiten

#### Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Beheersactiviteiten voor VvE's	319	285
Vorbereiding en toezicht projecten	497	432
Warmte- en koudeopslaginstallaties	32	27
Diverse opbrengsten	86	17
<b>Totaal</b>	<b>934</b>	<b>761</b>

#### Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Beheersactiviteiten voor VvE's	697	637
Vorbereiding en toezicht projecten	833	737
Warmte- en koudeopslaginstallaties	31	29
<b>Totaal</b>	<b>1.561</b>	<b>1.403</b>

### 8.8.6 Overige organisatiekosten

	2018	2017
Overige organisatiekosten	954	830
<b>Totaal</b>	<b>954</b>	<b>830</b>

### 8.8.7 Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheid	155	163
Toegerekende organisatiekosten	590	582
<b>Totaal</b>	<b>745</b>	<b>745</b>

## 8.8.8 Financiële baten en lasten

	2018	2017
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	467	4
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	3
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rente op leningen overheid	-2	-2
Rente op leningen kredietinstellingen	-9.685	-9.891
Borgstellingsvergoeding	-52	-51
<b>Totaal</b>	<b>-9.272</b>	<b>-9.937</b>

## 8.8.9 Belastingen

	2018	2017
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	1.997	0
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	0	0
Mutatie latente belastingen	14.782	18.731
<b>Totaal</b>	<b>16.779</b>	<b>18.731</b>

### 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 herinvesteringsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de 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.

### Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk bedraagt 11%. Het verschil tussen het statutaire vennootschapsbelastingtarief van 25% en de effectieve belastingdruk van 11% wordt voornamelijk veroorzaakt door het contant maken van latenties. De niet gerealiseerde waardeveranderingen hebben een sterke invloed op het resultaat voor belastingen maar hebben een relatief kleine impact op het belastingresultaat. Dit komt doordat de latentie die gerelateerd is aan deze waardeverandering contant wordt gemaakt rekening houdend met een zeer lange looptijd.

### 8.8.10 Resultaat aandeel derden

	2018	2017
GEM Herstr. Heemskerk Beheer B.V.	1	8
CV 2e Tranche Heemskerk	3	-364
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>-356</b>

### 8.8.11 Toerekening organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop 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 van de lonen en salarissen vindt plaats op basis van fte/uren en de overige kosten worden verdeeld op basis van een percentage ontleend aan de urenverdeling.

De toe te rekenen organisatiekosten bestaan uit:

	2018	2017
Afschrijvingen	296	259
Lonen en salarissen	5.777	5.113
Huisvestingskosten	190	167
Kosten automatisering	489	406
Toezicht en representatie	201	205
Algemene kosten	509	411
<b>Totaal</b>	<b>7.462</b>	<b>6.561</b>

De bovenstaande organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:

	2018	2017
Lasten servicecontracten	622	542
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.514	1.194
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.037	1.850
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	206	189
Kosten overige activiteiten	1.530	1.374
Overige organisatiekosten	963	830
Leefbaarheid	590	582
<b>Totaal</b>	<b>7.462</b>	<b>6.561</b>



## Lonen en salarissen

De lonen en salarissen zijn de grootste kostenpost van de toe te rekenen organisatiekosten. Deze bestaan uit de volgende posten:

	2018	2017
Salarissen	3.359	3.253
Inleenkrachten	842	396
Sociale lasten	578	546
Pensioenlasten	514	508
Overige personeelskosten	484	410
<b>Totaal</b>	<b>5.777</b>	<b>5.113</b>

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

Per 31 december 2018 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 110% (2017 = 113%). De minimum vereiste dekkingsgraad volgens De Nederlandsche Bank is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen.

Eind 2018 had Woonopmaat 77 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 66,13 (2017: 63,55 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2018	2017
Bestuur	1,00	1,00
Financiën	6,61	6,61
Exploitatie en onderhoud	45,71	46,71
Projectontwikkeling	6,50	4,06
Overige	6,31	5,17
<b>Totaal</b>	<b>66,13</b>	<b>63,55</b>

## Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie, te weten Ernst & Young Nederland LLP, en het gehele netwerk waartoe EY behoort, zijn als volgt weer te geven:

	2018	2017
Onderzoek naar de jaarrekening	87	59
Andere controleopdrachten (dVi)	13	8
Controle kosten voorgaande jaren	0	8
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>75</b>

## 8.9 Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

### Samenstelling geldmiddelen

	2018	2017
Stand per 1 januari	26.585	24.077
mutaties boekjaar	-9.057	2.508
<b>Stand per 31 december</b>	<b>17.528</b>	<b>26.585</b>

## **8.10 Gebeurtenissen na balansdatum bij de geconsolideerde jaarrekening**

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die van invloed hebben op de jaarrekening.

## **9. Enkelvoudige jaarrekening**

## 9.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2018

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.083.095	974.168
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		71.454	62.430
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		63.419	57.119
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>5.835</u>	<u>3.185</u>
		1.223.803	1.096.902
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>2.808</u>	<u>2.942</u>
		2.808	2.942
<b>Financiële vaste activa</b> <i>9.5.1</i>			
Latente belastingvorderingen		0	9.208
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		381	367
Leningen u/g		<u>2.068</u>	<u>2.100</u>
		2.449	11.675
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>		<b>1.229.060</b>	<b>1.111.519</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop		442	310
Onderhanden werken		<u>0</u>	<u>0</u>
		442	310
<b>Vorderingen</b> <i>9.5.2</i>			
Huurdebiteuren		175	213
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.928	17
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	364
Overige vorderingen		175	160
Overlopende activa		<u>565</u>	<u>1.356</u>
		4.843	2.110
<b>Liquide middelen</b> <i>9.5.3</i>		16.039	26.007
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>21.324</b>	<b>28.427</b>
<b>SOM VAN DE TOTALE ACTIVA</b>		<b>1.250.384</b>	<b>1.139.946</b>

	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	9.5.4		
Herwaarderingsreserve		801.537	673.758
Overige reserve		90.093	90.195
Onverdeeld resultaat		<u>2.181</u>	<u>-102</u>
		893.811	763.851
<b>VOORZIENINGEN</b>	9.5.5		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		21.971	43.814
Voorziening latente belastingverplichtingen		5.574	0
Voorziening deelneming		<u>1.902</u>	<u>2.088</u>
		29.447	45.902
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Schulden/leningen overheid		37	41
Schulden/leningen kredietinstellingen		236.968	255.045
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		63.419	57.119
Overige schulden		<u>508</u>	<u>506</u>
		300.932	312.711
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	9.5.6		
Schulden aan kredietinstellingen		18.081	10.137
Schulden aan leveranciers		1.847	1.082
Rekening courant groepsmaatschappijen		140	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		189	192
Overige schulden		509	780
Overlopende passiva		<u>5.428</u>	<u>5.291</u>
		26.194	17.482
<b>SOM VAN DE TOTALE PASSIVA</b>		<b>1.250.384</b>	<b>1.139.946</b>

## 9.2 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten		59.029	58.993
Opbrengsten servicecontracten		2.795	2.858
Lasten servicecontracten		-3.511	-3.153
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.312	-2.056
Lasten onderhoudsactiviteiten		-16.990	-15.487
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-10.560</u>	<u>-8.992</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<i>9.6.1</i>	28.451	32.163
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>-328</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		-328	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		11.846	16.484
Toegerekende organisatiekosten		-205	-189
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-7.577</u>	<u>-12.745</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<i>9.6.2</i>	4.064	3.550
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.159	-14.395
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		110.775	-51.132
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		33	88
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		125.967	-65.439
Opbrengst overige activiteiten		913	745
Kosten overige activiteiten		<u>-1.531</u>	<u>-1.374</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<i>9.6.3</i>	-618	-629
<b>Overige organisatiekosten</b>	<i>9.6.4</i>	-949	-830
<b>Leefbaarheid</b>		-745	-745
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>155.842</b>	<b>-31.930</b>

	Ref.	2018	2017
<b>Bedrijfsresultaat (vervolg)</b>		<b>155.842</b>	<b>-31.930</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		521	124
Rentelasten en soortgelijke kosten		0	3
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		<u>-9.727</u>	<u>-9.894</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	9.6.5	-9.206	-9.767
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>146.636</b>	<b>-41.697</b>
Belastingen		-16.779	-18.731
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>129.857</b>	<b>-60.428</b>
Resultaat deelnemingen	9.6.6	103	406
<b>Netto groepsresultaat na belastingen</b>		<b>129.960</b>	<b>-60.022</b>



## 9.3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2018

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
<b>1. Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	58.751	59.026
Vergoedingen	2.728	2.813
Overheidsontvangsten	0	22
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	17	3
Saldo ingaande kasstromen	61.496	61.864
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-4.517	-4.369
Onderhoudsuitgaven	-14.009	-13.602
Overige bedrijfsuitgaven	-8.593	-7.150
Betaalde interest	-9.589	-10.149
Sectorspecifieke heffing	-686	0
Verhuurdersheffing	-7.240	-6.292
Leefbaarheid externe uitgaven	-116	-51
Vennootschapsbelasting	-5.309	0
Saldo uitgaande kasstromen	-50.059	-41.613
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.437</b>	<b>20.251</b>
<b>2. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten huurwoningen	8.662	9.460
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	3.380	5.128
Verkoopontvangsten grond	958	1.124
(Des)Investeringsontvangsten		
overig	0	43
Saldo ingaande kasstromen	13.000	15.755
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-1.500	-4.336
Verbeteruitgaven	-16.799	-9.244
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-1.898	-2.223
Sloopuitgaven	-53	0
Investeringen overig	-4.146	-9.455
Externe kosten bij verkoop	-372	-447
Saldo uitgaande kasstromen	-24.768	-25.705
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-11.768</b>	<b>-9.950</b>

	2018	2017
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	500	750
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>		
<b>FVA</b>	<b>500</b>	<b>750</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-11.268</b>	<b>-9.200</b>
<b>3. Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-10.045	-7.421
Aflossing ongeborgde leningen	-92	-92
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-10.137</b>	<b>-7.513</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-9.968</b>	<b>3.538</b>
Liquide middelen per 1 januari	26.007	22.469
Mutaties liquide middelen	-9.968	3.538
Liquide middelen per 31 december	16.039	26.007

## **9.4 Grondslagen in de enkelvoudige jaarrekening**

### **9.4.1 Algemeen**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2018 van Woonopmaat.

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.

### **9.4.2 Financiële vaste activa**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Woonopmaat in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen; haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover Woonopmaat niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van de groep in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen, met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De groep bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de groep het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming, die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of gedeeltelijk voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

### **9.4.3 Eigen vermogen**

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

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.

#### **Herwaarderingsreserve**

Onderdeel van het eigen vermogen zijn de ongerealiseerde herwaarderingsreserves. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen.

Bij de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie zou een lager bedrag in het eigen vermogen opgenomen zijn dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonopmaat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in

uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### **9.4.4 Resultaat deelneming**

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van de rechtspersoon in het door de deelneming behaalde resultaat.

## 9.5 Toelichting op de enkelvoudige balans

(bedragen x € 1.000)

### 9.5.1 Financiële vaste activa

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2018	31-12-2017
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	381	367
<b>Totaal</b>	<b>381</b>	<b>367</b>

Het verloop van deze post is als volgt:

A : WOONopMAAT B.V.

B : GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.

C : ENERGIEopMAAT B.V.

	A	B	C
<b>Stand per 1 januari 2018</b>			
Boekwaarde	364	3	-2.353
Af: Voorziening deelneming	0	0	2.353
	364	3	0
Mutaties:			
Aandeel in het resultaat	15	-1	89
Voorziening deelnemingen	0	0	-89
Totaal	15	-1	0
<b>Stand per 31 december 2018</b>			
Boekwaarde	379	2	-2.264
Af: Voorziening deelneming	0	0	2.264
	379	2	0

## Leningen u/g

Het verloop van leningen u/g is als volgt:

	2018
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	2.100
Mutaties:	
Nieuwe leningen	0
Aflossingen	-32
Waardewijzigingen	0
	-32
<b>stand per 31 december 2018</b>	2.068

De lening u/g betreft een vordering op de deelneming ENERGIEopMAAT.

## 9.5.2 Vorderingen

### Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2018	31-12-2017
Rekening courant WOONopMAAT B.V.	0	364
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>0</b>	<b>364</b>

## 9.5.3 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Banken	16.039	26.007
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>16.039</b>	<b>26.007</b>

## 9.5.4 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2018	31-12-2017
Herwaarderingsreserve	801.537	673.758
Overige reserves	90.093	90.195
Onverdeeld resultaat	2.181	-102
<b>Totaal</b>	<b>893.811</b>	<b>763.851</b>

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:

	Eigen vermogen		Resultaat	
	2018	2017	2018	2017
Enkelvoudige jaarrekening	893.811	763.851	129.960	-60.022
Aandeel derden	204	696	-4	356
<b>Geconsolideerde jaarrekening</b>	<b>894.015</b>	<b>764.547</b>	<b>129.956</b>	<b>-59.666</b>

### Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

A : DAEB vastgoed in exploitatie

B : Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

C : Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	A	B	C	Totaal
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	611.944	29.728	32.086	673.758
Stand per 1 januari 2018	611.944	29.728	32.086	673.758
Desinvesteringen	-2.045	-474	-2.425	-4.944
Mutatie herwaardering	110.692	11.815	10.216	132.723
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>720.591</b>	<b>41.069</b>	<b>39.877</b>	<b>801.537</b>
Totaal ongerealiseerde herwaardering	736.024	41.727	39.877	817.628
Af: effect belastinglatenties	-15.433	-658	0	-16.091
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>720.591</b>	<b>41.069</b>	<b>39.877</b>	<b>801.537</b>



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 kostprijs, 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.

### Overige reserve

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2018	2017
Stand per 1 januari	90.194	91.251
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	-60.022	56.895
Resultaat uit herwaarderingsreserve	59.921	-57.952
<b>Stand per 31 december</b>	<b>90.093</b>	<b>90.194</b>

Dit betreft de stand per 31 december en is zonder de (voorgestelde) bestemming van het resultaat over 2018.

### Voorstel winstbestemming 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 als volgt te bestemmen:

Resultaat over boekjaar 2018		129.960
Gerealiseerd resultaat ten gunst van overige reserve	2.181	
Niet-gerealiseerd resultaat ten gunst van herwaarderingsreserve	127.779	
<b>Totaal te verdelen</b>		<b>129.960</b>

Het niet-gerealiseerde resultaat is reeds verwerkt in de herwaarderingsreserve en het gerealiseerde resultaat is verantwoord als onverdeeld resultaat.

## 9.5.5 Voorzieningen

### Voorziening deelnemingen

	31-12-2018	31-12-2017
ENERGIEopMAAT B.V.	1.902	2.088
<b>Totaal</b>	<b>1.902</b>	<b>2.088</b>

Woonopmaat zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.

## 9.5.6 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden bestaan uit de volgende posten:

	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan kredietinstellingen	18.081	10.137
Schulden aan leveranciers	1.847	1.082
Rekening courant groepsmaatschappijen	140	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	189	192
Overige schulden	509	780
Overlopende passiva	5.428	5.291
<b>Totaal</b>	<b>26.194</b>	<b>17.482</b>

## 9.5.7 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voor de niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

## 9.6 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

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.

### 9.6.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Kosten klantencontactcentrum	246	272
Toegerekende organisatiekosten	1.515	1.193
Overig	551	591
<b>Totaal</b>	<b>2.312</b>	<b>2.056</b>

#### Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Klachtenonderhoud	2.705	2.495
Mutatieonderhoud	1.600	1.739
Kort cyclisch onderhoud	1.133	1.320
Mutatiepakketten	3.237	2.871
Onderhoudskosten VVE's	1.346	1.413
Lang cyclisch onderhoud en overig	4.932	3.800
Toegerekende organisatiekosten	2.037	1.849
<b>Totaal</b>	<b>16.990</b>	<b>15.487</b>

### 9.6.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

#### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoop huurwoningen	8.553	9.152
Verkoop teruggekochte woningen VOV	3.293	4.817
Verkoop gronden	0	2.515
<b>Totaal</b>	<b>11.846</b>	<b>16.484</b>

#### Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoop huurwoningen	5.723	6.676
Verkoop teruggekochte woningen VOV	1.854	3.055
Verkoop gronden	0	3.014
<b>Totaal</b>	<b>7.577</b>	<b>12.745</b>

### 9.6.3 Netto resultaat overige activiteiten

#### Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Beheersactiviteiten voor VvE's	319	285
Vorbereiding en toezicht projecten	494	432
Warmte- en koudeopslaginstallaties	0	0
Diverse opbrengsten	100	28
<b>Totaal</b>	<b>913</b>	<b>745</b>

#### Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Beheersactiviteiten voor VvE's	697	637
Vorbereiding en toezicht projecten	834	737
Warmte- en koudeopslaginstallaties	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.531</b>	<b>1.374</b>

### 9.6.4 Overige organisatiekosten

	2018	2017
Overige organisatiekosten	949	830
<b>Totaal</b>	<b>949</b>	<b>830</b>

### 9.6.5 Financiële baten en lasten

	2018	2017
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	521	124
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	3
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rente op leningen overheid	-2	-2
Rente op leningen kredietinstellingen	-9.673	-9.841
Borgstellingsvergoeding	-52	-51
<b>Totaal</b>	<b>-9.206</b>	<b>-9.767</b>

### 9.6.6 Resultaat deelnemingen

	2018	2017
WOONopMAAT B.V.	15	350
GEM Herstr. Heemskerk Beheer B.V.	-1	6
ENERGIEopMAAT B.V.	89	50
<b>Totaal</b>	<b>103</b>	<b>406</b>

## 9.6.7 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

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 2018 voor Stichting Woonopmaat is € 156.000. 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. Door de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) zijn door bindende beroepsregels de vergoedingen verder gemaximeerd. De maximale bezoldiging voor de voorzitter van de RvC in klasse F is € 18.000 en de maximale bezoldiging voor leden is € 12.000 per jaar.

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.

### Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen bedragen in euro's

	S.H. Hoofman		A.J.T. Leek	
	2018	2017	2018	2017
Functie	directeur bestuurder		directeur bestuurder	
Duur dienstverband in 2018	1/1 -31/12	1/3 - 31/12		1/1 - 28/2
Omvang dienstverband	1 fte	1 fte		1 fte
Gewezen topfunctionaris	nee	nee		nee
Dienstbetrekking	ja	ja		ja
Individueel WNT-maximum	156.000	126.591		24.408
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	123.720	100.400	0	32.558
Belastbare onkostenvergoedingen	4.213	3.660	0	1.141
Beloningen betaalbaar op termijn	20.428	16.603	0	3.459
Subtotaal	148.361	120.663	0	37.158
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	148.361	120.663	0	37.158

### *Toelichting bezoldiging 2017*

De heer A.J.T. Leek heeft in 2017 een bonus ontvangen voor geleverde prestaties over 2016. Deze bonus ad € 7.813 is ten laste van de WNT norm 2016 gebracht.

Woonopmaat voldeed in 2017 voor de directeur-bestuurder niet aan de per 1 januari 2017 geldende staffel van de WNT. De bezoldiging vloeide voort uit afspraken voor inwerkingtreding 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.

### **Toezichthoudende topfunctionarissen** *bedragen in euro's*

	K. Parie		F.J. Wehrmeijer	
	2018	2017	2018	2017
Functie	voorzitter		voorzitter	
Duur dienstverband in 2018	28/5-31/12		1/1 -31/12	
Individueel WNT-maximum	13.976		22.650	
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	8.897	0	0	15.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	8.897	0	0	15.000
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	8.897	0	0	15.000

	N. Boudrie -Poll		K. de Wolf	
	2018	2017	2018	2017
Functie	lid		lid	
Duur dienstverband in 2018	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -30/6	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	15.600	15.100	7.736	15.100
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	10.000	10.000	5.000	10.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	10.000	10.000	5.000	10.000
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	10.000	10.000	5.000	10.000

Functie	I. van der Klei		J. Hoek	
	2018	2017	2018	2017
	vice-voorzitter		lid	
Duur dienstverband in 2018	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -30/6	1/10 -31/12
Individueel WNT-maximum	15.600	15.100	15.600	3.806
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	10.000	10.000	10.000	2.500
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	10.000	10.000	10.000	2.500
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
<b>Totale bezoldiging</b>	10.000	10.000	10.000	2.500

## **9.7 Gebeurtenissen na balansdatum bij de enkelvoudige jaarrekening**

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die van invloed hebben op de jaarrekening.



## **10. Afzonderlijke primaire overzichten**

## 10.1 Afzonderlijke primaire overzichten

### 10.1.1 Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonopmaat onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

### 10.1.2 Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonopmaat bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit het verhuren van woningen in de vrije sector. Woonopmaat is niet van de niet-DAEB. Daarmee bedoelen we, dat niet-DAEB activiteiten zolang duren als het, veelal contractueel, moet. Onze strategie is er in hoofdlijnen op gericht om de niet-DAEB activiteiten zo klein mogelijk te krijgen. Woonopmaat focust zich op haar kerntaak, zijnde de DAEB-activiteiten. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat de verkoopvijver van niet-DAEB woningen is uitgebreid en die van de DAEB woningen is verkleind. We kiezen ervoor woningen die momenteel nog in de vrije sector, niet-DAEB, worden verhuurd na het opzeggen van het huidige huurcontract terug te brengen naar de sociale huur, DAEB. Procentueel gezien bestaat momenteel zo’n vier procent van de activiteiten uit niet-DAEB activiteiten.

### 10.1.3 Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de Woningen en overige onroerende zaken in exploitatie administratief gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is eveneens een scheiding aangebracht.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woonopmaat zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonopmaat is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn evenredig verdeeld.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen.
- Huuropbrengsten, servicecontracten, onderhoudskosten en verkopen zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonopmaat een verdeelsleutel toegepast op basis van de splitsing DAEB en niet-DAEB.

## 10.2 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2018

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.083.095	974.168
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		51.826	46.690
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>5.725</u>	<u>3.185</u>
		1.140.646	1.024.043
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>2.752</u>	<u>2.942</u>
		2.752	2.942
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvorderingen		0	8.510
Interne lening		21.667	23.333
Netto vermogenswaarde niet-DAEB		<u>57.560</u>	<u>45.375</u>
		79.227	77.218
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>		<b>1.222.625</b>	<b>1.104.203</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop		<u>442</u>	<u>310</u>
		442	310
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		157	195
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.927	17
Overige vorderingen		174	161
Overlopende activa		<u>564</u>	<u>1.355</u>
		4.822	1.728
<b>Liquide middelen</b>		9.411	25.006
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>14.675</b>	<b>27.044</b>
<b>SOM VAN DE TOTALE ACTIVA</b>		<b>1.237.300</b>	<b>1.131.247</b>

	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Herwaarderingsreserve		801.537	673.758
Overige reserves		90.093	90.195
Onverdeeld resultaat		<u>2.181</u>	<u>-102</u>
		893.811	763.851
<b>VOORZIENINGEN</b>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings		21.971	43.814
Voorziening latente belastingverplichtingen		<u>5.463</u>	<u>0</u>
		27.434	43.814
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Schulden/leningen overheid		37	41
Schulden/leningen kredietinstellingen		236.967	255.045
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		51.826	46.690
Overige schulden		<u>508</u>	<u>506</u>
		289.338	302.282
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		18.077	10.137
Schulden aan leveranciers		1.848	1.082
Belastingen en premies sociale verzekeringen		189	192
Overige schulden		509	780
Overlopende passiva		5.365	5.248
Schuld aan niet-DAEB tak		<u>729</u>	<u>3.861</u>
		26.717	21.300
<b>SOM VAN DE TOTALE PASSIVA</b>		<b>1.237.300</b>	<b>1.131.247</b>

## 10.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten		55.827	55.796
Opbrengsten servicecontracten		2.742	2.572
Lasten servicecontracten		-3.464	-2.866
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.152	-1.975
Lasten onderhoudsactiviteiten		-16.591	-14.907
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-10.140</u>	<u>-8.888</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		26.222	29.732
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		10.158	15.209
Toegerekende organisatiekosten		-165	-172
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-6.298</u>	<u>-11.412</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		3.695	3.625
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.155	-14.395
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		99.551	-50.311
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		33	88
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		114.739	-64.618
Opbrengst overige activiteiten		861	728
Kosten overige activiteiten		<u>-1.518</u>	<u>-1.374</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		-657	-646
<b>Overige organisatiekosten</b>		-912	-797
<b>Leefbaarheid</b>		-745	-745
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>142.342</b>	<b>-33.449</b>

	Ref.	2018	2017
<b>Bedrijfsresultaat (vervolg)</b>		<b>142.342</b>	<b>-33.449</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	42	124	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	3	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.388	-9.894	
Rentebaten interne lening	<u>537</u>	<u>575</u>	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-8.809</b>	<b>-9.192</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>133.533</b>	<b>-42.641</b>
Belastingen		-15.758	-17.523
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>117.775</b>	<b>-60.164</b>
Resultaat niet-DAEB tak		12.185	142
<b>Netto groepsresultaat na belastingen</b>		<b>129.960</b>	<b>-60.022</b>

## 10.4 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2018

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
<b>1. Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	55.632	56.167
Vergoedingen	2.676	2.767
Overheidsontvangsten	0	22
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	16	3
Ontvangen interest interne lening	537	575
Saldo ingaande kasstromen	58.861	59.534
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-4.349	-4.197
Onderhoudsuitgaven	-13.672	-13.039
Overige bedrijfsuitgaven	-8.221	-6.912
Betaalde interest	-9.589	-10.149
Sectorspecifieke heffing	-659	0
Verhuurdersheffing	-6.954	-6.292
Leefbaarheid externe uitgaven	-116	-51
Vennootschapsbelasting	-5.099	0
Saldo uitgaande kasstromen	-48.659	-40.640
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.202</b>	<b>18.894</b>
<b>2. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten huurwoningen	7.044	8.163
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	3.380	5.128
Verkoopontvangsten grond	958	1.124
(Des)Investeringsontvangsten		
overig	0	43
Saldo ingaande kasstromen	11.382	14.458
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-1.500	-4.336
Verbeteruitgaven	-16.279	-9.161
Aankoop	-1.489	0
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-1.898	-2.223
Sloopuitgaven	-53	0
Investerings overig	-4.146	-9.150
Externe kosten bij verkoop	-327	-433
Saldo uitgaande kasstromen	-25.692	-25.303
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-14.310</b>	<b>-10.845</b>

	2018	2017
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	1.334
Ontvangsten aflossing interne lening	1.667	1.667
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-3.017	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>		
<b>FVA</b>	<b>-1.350</b>	<b>3.001</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-15.660</b>	<b>-7.844</b>
<b>3. Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-10.045	-7.421
Aflossing ongeborgde leningen	-92	-92
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-10.137</b>	<b>-7.513</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-15.595</b>	<b>3.537</b>
Liquide middelen per 1 januari	25.006	21.469
Mutaties liquide middelen	-15.595	3.537
Liquide middelen per 31 december	9.411	25.006



## 10.5 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2018

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		71.454	62.430
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.593	10.429
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>110</u>	<u>0</u>
		83.157	72.859
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie		<u>56</u>	<u>0</u>
		56	0
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		381	367
Latente belastingvorderingen		0	698
Leningen u/g		<u>2.068</u>	<u>2.100</u>
		2.449	3.165
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>		<b>85.662</b>	<b>76.024</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		18	17
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	364
Vordering op de DAEB tak		729	3.861
Overlopende activa		<u>0</u>	<u>0</u>
		747	4.242
<b>Liquide middelen</b>		6.628	1.001
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>7.375</b>	<b>5.243</b>
<b>SOM VAN DE TOTALE ACTIVA</b>		<b>93.037</b>	<b>81.267</b>

	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Herwaarderingsreserve		43.195	30.718
Overige reserves		14.657	12.970
Onverdeeld resultaat		<u>-292</u>	<u>1.687</u>
		57.560	45.375
<b>VOORZIENINGEN</b>			
Voorziening deelnemingen		1.902	2.088
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen		<u>111</u>	<u>0</u>
		2.013	2.088
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.593	10.429
Overige schulden		0	0
Interne lening		<u>18.000</u>	<u>21.667</u>
		29.593	32.096
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
Aflossingsverplichting interne lening		3.667	1.667
Overige schulden		0	0
Rekening courant WOONopMAAT B.V.		140	0
Overlopende passiva		<u>64</u>	<u>41</u>
		3.871	1.708
<b>SOM VAN DE TOTALE PASSIVA</b>		<b>93.037</b>	<b>81.267</b>

## 10.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten		3.202	3.197
Opbrengsten servicecontracten		53	36
Lasten servicecontracten		-47	-37
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-160	-81
Lasten onderhoudsactiviteiten		-400	-580
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-419	-104
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>2.229</b>	<b>2.431</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-328	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-328</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.583	1.275
Toegerekende organisatiekosten		-41	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.343	-1.333
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.199</b>	<b>-75</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		10.393	-821
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>10.397</b>	<b>-821</b>
Opbrengst overige activiteiten		53	17
Kosten overige activiteiten		-13	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>40</b>	<b>17</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-37</b>	<b>-33</b>
<b>Leefbaarheid</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>13.500</b>	<b>1.519</b>

	Ref.	2018	2017
<b>Bedrijfsresultaat (vervolg)</b>		<b>13.500</b>	<b>1.519</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	140	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0	0
Rentelasten interne lening	-537	-575	-575
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-397</b>	<b>-575</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>13.103</b>	<b>944</b>
Belastingen		-1.021	-1.208
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>12.082</b>	<b>-264</b>
Resultaat deelnemingen		103	406
<b>Netto groepsresultaat na belastingen</b>		<b>12.185</b>	<b>142</b>

## 10.7 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
<b>1. Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	3.119	2.859
Vergoedingen	52	46
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	1	0
Saldo ingaande kasstromen	3.172	2.905
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-168	-172
Onderhoudsuitgaven	-337	-563
Overige bedrijfsuitgaven	-372	-238
Betaalde interest	0	0
Betaalde interest interne lening	-537	-575
Sectorspecifieke heffing	-27	0
Verhuurdersheffing	-286	0
Leefbaarheid externe uitgaven	0	0
Vennootschapsbelasting	-210	0
Saldo uitgaande kasstromen	-1.937	-1.548
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.235</b>	<b>1.357</b>
<b>2. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten huurwoningen	4.513	1.297
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten	0	0
overig	0	0
Saldo ingaande kasstromen	4.513	1.297
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-520	-83
Aankoop	-1.406	0
Aankoop woongelegenheden (VOV)	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	-305
Externe kosten bij verkoop	-45	-14
Saldo uitgaande kasstromen	-1.971	-402
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>2.542</b>	<b>895</b>

	2018	2017
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	500	750
Ontvangsten overig	3.017	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-1.334
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>		
<b>FVA</b>	<b>3.517</b>	<b>-584</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>6.059</b>	<b>311</b>
<b>3. Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening	-1.667	-1.667
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.667</b>	<b>-1.667</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>5.627</b>	<b>1</b>
Liquide middelen per 1 januari	1.001	1.000
Mutaties liquide middelen	5.627	1
Liquide middelen per 31 december	6.628	1.001

# 11. Ondertekening van de jaarrekening

## **Bestuur**

De bestuurder van Stichting Woonopmaat verklaart dat hij op 7 juni 2019 de jaarrekening over het verslagjaar 2018 heeft opgesteld en vastgesteld.

S.F. Hoofman  
Directeur-bestuurder

## **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 7 juni 2019.

K. Parie  
Voorzitter

I. van der Klei  
Vice-voorzitter

N. Boudrie-Poll  
Lid

J. Hoek  
Lid

A. van Arum  
Lid

## 12. Overige gegevens

### **Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming**

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2018 wordt na saldering van de mutatie van de ongerealiseerde resultaten toegevoegd aan de overige reserve.



## **13. Accountantsverklaring**

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van stichting Woonopmaat

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 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 2018;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018;
- ▶ 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 (hierna: de toegelaten instelling) 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 van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 114 e.v. Hierin 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 (verslagjaar 2018) 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.

#### Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 117. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

#### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ 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 die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 gereede 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, 7 juni 2019

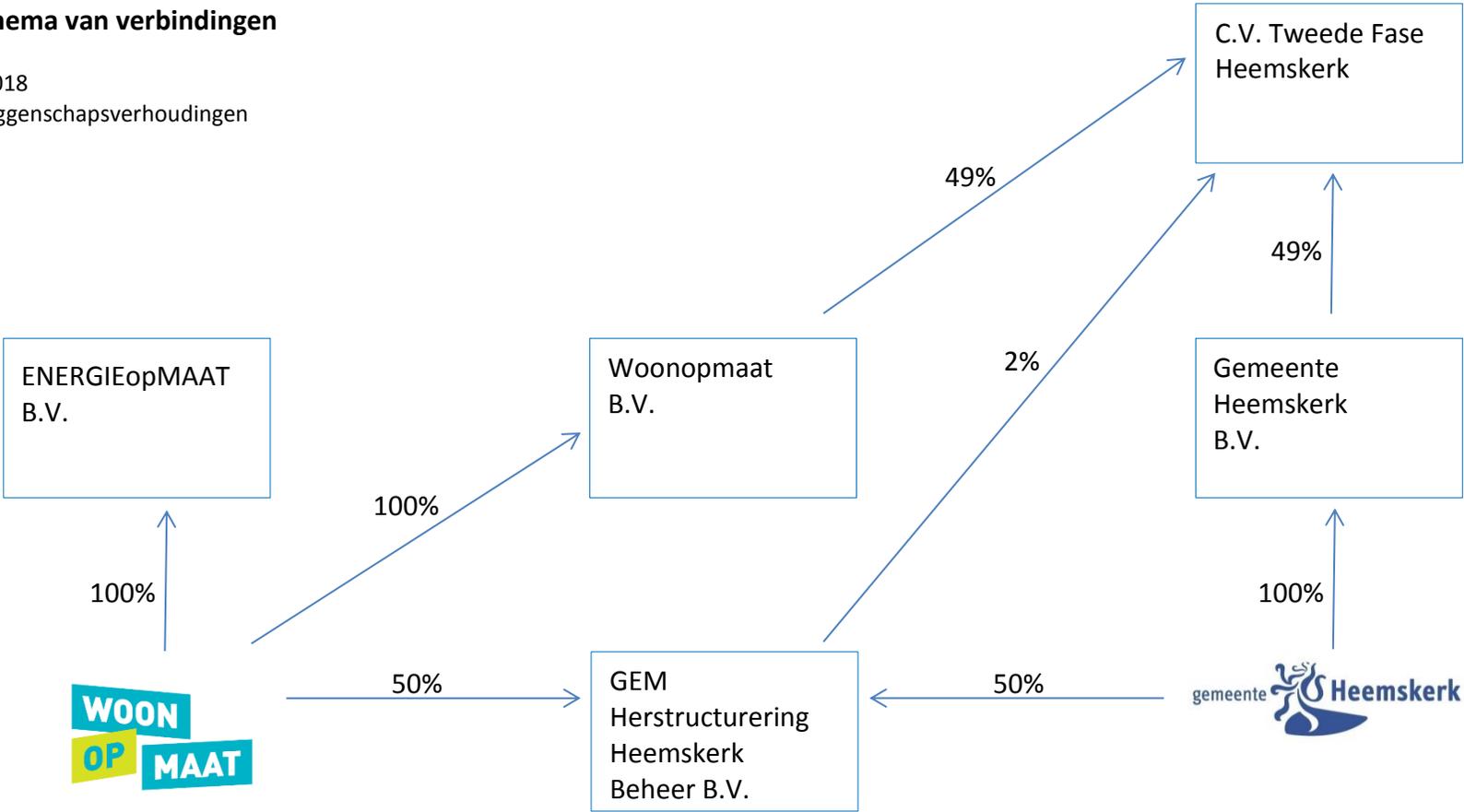
Ernst & Young Accountants LLP

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

## **Bijlagen**

**Bijlage A: Schema van verbindingen**

31 december 2018  
Op basis van zeggenschapsverhoudingen



## **Bijlage B: Woningoverzicht**

*Per 31 december 2018*



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	57	55	Ardennenlaan 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, ViVal zorggroep	Heemskerk	2007	Zorgwoningen
1147	22	2	20	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	22	18	SEW Oosterwijk I, Luxemburglaan	Heemskerk	1963	Egw
1211	73	13	60	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
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	22	16	SEW Kerkbeek I	Heemskerk	1963	Egw
1813	21	0	21	Montessoristraat e.o.	Heemskerk	1963	Egw
1891	88	45	43	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	18	0	18	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, Maisonnettes
2505	54	42	12	Beukenstraat/P. Verhagenstraat	Beverwijk	1957	Egw
2507	122	0	122	Meerestein Oost	Beverwijk	1960	App zonder lift
2508	294	6	288	Wonex	Beverwijk	1960	App met lift, App met lift
2510	208	0	208	Pilotenbuurt	Beverwijk	1962	App zonder lift
2511	120	0	120	De Oyevaar	Beverwijk	1962	App met lift
2512	68	34	34	Vijverhoef	Beverwijk	1962	App met lift
2514	216	125	91	Wijkerbaan	Beverwijk	1964	App met lift
2515	96	41	55	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, Maisonnettes
2518	92	32	60	Munnikenweg	Beverwijk	1981	App zonder lift, Egw, Maisonnettes
2519	17	12	5	Burg. Rothestraat	Wijk aan Zee	1982	Beneden en bovenwoningen
2520	36	12	24	IJssel/Waalstraat	Beverwijk	1982	App zonder lift
2521	211	88	123	Centrum Kerkbuurt	Beverwijk	1982/84	App zonder lift, Egw, Maisonnettes
2522	88	24	64	Raamveld	Beverwijk	1985/83	App zonder lift, Egw
2523	32	24	8	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, Maisonnettes
2526	66	1	65	Zeevanc	Wijk aan Zee	1985	App zonder lift, Egw
2527	83	0	83	Westertuinen	Beverwijk	1986	Egw
2528	44	0	44	Dielofshoek	Beverwijk	1988	App met lift
2529	203	104	99	Centrum Paterswijk	Beverwijk	1988/92	App zonder lift, Egw
2530	48	0	48	Kweekschool	Beverwijk	1989	App zonder lift
2531	47	0	47	Hobbsteeg	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, Maisonnettes
2534	33	0	33	d'Oldenborgh	Beverwijk	1993	App senioren met lift
2535	62	0	62	Galgenweg	Beverwijk	1994	App senioren met lift
2536	15	0	15	Hoflanderweg	Beverwijk	1997	App met lift
2537	57	0	57	Centrum Wolff- en Dekenstraat	Beverwijk	1997	App senioren met lift
2541	41	0	41	Nieuwbouw Benelux	Beverwijk	2003	App senioren met lift, Begeleid wonen
2544	1	0	1	Hoflanderweg	Beverwijk		Egw
2545	35	0	35	Gouden Gunje	Wijk aan Zee	1984	App senioren met lift
2546	28	9	19	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, Maisonnettes
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	16	0	16	Woonpaviljoen Odion	Heemskerk	2006	Zorgwoningen, Gemeensch. ruimte
2558	10	0	10	Multifunctioneel Centrum Meerestein	Beverwijk	2006	App zonder lift
2559	45	0	45	Italiëlaan	Beverwijk	2006	App met lift, Maisonnettes
2560	8	0	8	Meerestein Clematis	Beverwijk	2007	Egw
2561	10	0	10	Mozartstraat	Heemskerk	2008	Begeleid wonen, Gemeensch. ruimte
2562	22	10	12	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
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, Maisonnettes
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			
3609	36	15	21	Poelenburg D	Heemskerk	1957	App zonder lift
3612	152	105	47	Ingenhouzstraat	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	Rameastraat	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, Maisonnettes
3710	9	2	7	SEW Oosterwijk II	Heemskerk	1963	Egw
3720	38	16	22	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, Maisonnettes
3811	21	0	21	De Wierden 2 Broekpolder	Heemskerk	2006	Egw
3813	20	0	20	Grote weide Broekpolder	Heemskerk	2007	Egw
<b>Totaal</b>	<b>9.974</b>	<b>1.345</b>	<b>8.629</b>				