

gemeente

opmeer



Volkshuisvestingverslag en jaarrekening 2018

**Woningbedrijf
Gemeente Opmeer**



Inhoudsopgave

Volkshuisvestingverslag 2018	3
Inleiding	3
Woningbedrijf	3
Lokale Woonvisie	3
Opbouw Volkshuisvestingverslag	4
Hoofdstuk 1 Huisvesting primaire doelgroep	5
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming	5
1.2 Betaalbaarheid	8
Hoofdstuk 2 Huisvesting bijzondere doelgroepen	10
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	10
2.2 Personen met (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) een beperking	11
2.3 Overige huishoudens	11
2.4 Pilot Uitstroom	12
Hoofdstuk 3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	13
3.1 Woningkwaliteit	13
3.2 VvE beheer	14
3.3 Kwaliteit dienstverlening	14
3.3 Energie en duurzaamheid	16
Hoofdstuk 4 (Des)investeringen in vastgoed	17
4.1 Nieuwbouw	17
4.2 Verkoop	17
Hoofdstuk 5 Kwaliteit van wijken en buurten	18
5.1 Leefbaarheid	18
5.2 Wijk- en buurtbeheer	18
5.3 Aanpak overlast	19
Hoofdstuk 6 De organisatie	20
6.1 Governance	20
6.2 Personele inzet	20
6.3 Resultaat	21
6.4 Genormaliseerd resultaat	22
Hoofdstuk 7 Verklaring besteding middelen	23
Bijlage 1: overzicht woningen	24
 Jaarrekening 2018 Woningbedrijf	 27
Inleiding	27
Kengetallen	28
Balans (na resultaatbestemming)	29
Winst- en verliesrekening	31
Toelichting waarderingsgrondslagen	32
Toelichting balans (bedragen in €)	36
Toelichting winst- en verliesrekening (bedragen in €)	41

Volkshuisvestingverslag 2018

Inleiding

Woningbedrijf

Het Woningbedrijf is onderdeel van de gemeente Opmeer en voorziet in de gemeente van 877 woningen onder liberalisatiegrens van €710,68. Woningen onder de liberalisatiegrens worden gezien als Diensten van Algemeen Economisch Belang, verder in het verslag afgekort tot DAEB. Op dit moment zijn er nog 5 Woningbedrijven in Nederland, waarvan Opmeer de grootste is.

Lokale Woonvisie

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2018-2022 - Gelukkig wonen in Opmeer vastgesteld. De lokale Woonvisie is richtinggevend voor de activiteiten van het Woningbedrijf van de gemeente Opmeer. Deze Woonvisie is de uitwerking van de op 8 juni 2017 vastgestelde Regionale Woonvisie West-Friesland en het Regionaal Actieprogramma West-Friesland (RAP) voor de periode 2017-2020.

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Opmeer is dat het voor zowel oud als jong goed wonen is in Opmeer. De woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel als mogelijk binnen onze gemeentegrenzen verwezenlijkt worden. Zo blijft het gelukkig wonen in Opmeer en houden we onze kernen vitaal.

Speerpunten van de Woonvisie zijn:

- Kwaliteit van de bestaande voorraad
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid woningen
- Vitale kernen en buurtschappen
- Aantrekkelijke nieuwbouw
- Wonen en zorg en langer zelfstandig wonen

Opbouw Volkshuisvestingverslag

Het Woningbedrijf maakt deel uit van de gemeente Opmeer en valt onder het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Door de verslaglegging van het Woningbedrijf te baseren op de Woningwet 2015 en de uitwerkingen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) is de verantwoording van de prestaties beter vergelijkbaar met die van woningcorporaties. Het Woningbedrijf volgt Methodiek 5.0 van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) – die vijf prestatievelden onderscheidt – om structuur te geven aan een grote diversiteit aan prestaties en onderlinge vergelijkbaarheid binnen de corporatiesector mogelijk te maken. Het Volkshuisvestingsverslag gaat uit van de volgende prestatievelden:

- huisvesting van de primaire doelgroep (woningtoewijzing en doorstroming, betaalbaarheid);
- huisvesting van de bijzondere doelgroepen (ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een beperking, overige huishoudens);
- kwaliteit van woningen en woningbeheer (woningkwaliteit, kwaliteit dienstverlening, energie en duurzaamheid);
- (des)investeringen in vastgoed (nieuwbouw, sloop en samenvoeging, verbetering bestaand woningbezit (renovatie/grootonderhoud), maatschappelijk vastgoed, verkoop);
- kwaliteit van wijken en buurten (leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer, aanpak overlast).

Daarnaast wordt de organisatie van het Woningbedrijf toegelicht aan de hand van governance, personele inzet en het resultaat.

Via het Volkshuisvestingsverslag leggen wij verantwoording af over het door ons gevoerde beleid. De huurders en het gemeentebestuur kunnen op basis hiervan zich een oordeel vormen over hetgeen wij behoren te doen gedurende het boekjaar.

Hoofdstuk 1 Huisvesting primaire doelgroep

1.1 Woningtoewijzing en doorstroming

Strategisch Voorraadbeleid

In 2018 is gewerkt aan de actualisering van het Strategisch Voorraadbeleidsplan. Het plan houdt rekening met demografische ontwikkelingen, veranderende trends en financiële en juridische ontwikkelingen. Het gaat hierbij onder meer om veranderende woonwensen, huurprijsbeleid, demografie, verkoopbeleid, kwaliteit, energie en economie. Op basis van deze ontwikkelingen zijn de strategische doelen van het Woningbedrijf geformuleerd. Verder blijft in het beleidsplan de investeringsregeling van kracht en wordt een maatregelenpakket opgenomen. Het concept wordt in 2019 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Beschikbaarheid woningen

In 2018 zijn 67 huurovereenkomsten van de 877 huurovereenkomsten beëindigd (2017: 82 woningen). De mutatiegraad ligt in 2018 op 7,6% (2017: 9,4%).

Woonruimteverdeling

Op het gebied van woonruimteverdeling werkt het Woningbedrijf samen met alle verhuurders in de regio West-Friesland. Het gedeelde woningverdeelsysteem Woonmatch is gebruiksvriendelijk voor zowel klant als verhuurder. Met het gebruik van dit systeem worden alle woningen in de regio via het zelfde aanbodmodel aangeboden aan woningzoekenden. Het voordeel voor de woningzoekende is dat zij slechts in een systeem ingeschreven hoeft te staan om op vrijkomende huurwoningen in de regio te kunnen reageren.

Europese staatssteunregeling

In het kader van de staatssteunregeling geldt voor de toewijzing van DAEB woningen dat minimaal 80% wordt verhuurd aan huishoudens met lage inkomens, maximaal 10% wordt verhuurd aan de middeninkomens en maximaal 10% wordt verhuurd aan de hoge inkomens (vrije toewijzingsruimte).

In 2018 zijn 67 huurovereenkomsten (2017: 85 huurovereenkomsten) gesloten. Hiervan is 88% toegewezen aan de lage inkomens, 2% toegewezen aan de middeninkomens en 10% toegewezen aan de hoge inkomens. Het Woningbedrijf heeft op basis van deze gegevens voldaan aan de geldende norm.

Huishoudinkomens	Norm	2018	2017
Lage inkomens (tot en met € 36.798)	≥ 80%	88%	84%
Middeninkomens (€ 36.798 – € 41.056)	≤ 10%	2%	4%
Hoge inkomens (hoger dan € 41.056)	≤ 10%	10%	13%
Totaal	100%	100%	100%

Keuzevrijheid voor doelgroepen

Per 31 december 2018 bedraagt de woningvoorraad 877 woningen (2017: 877 woningen). De voorraad is als volgt gespecificeerd:

Woningtype	2018	2017
I Een- en kleingezinswoningen (niet gestapeld)	399	399
II Boven/hvat/duplexwoningen (meer dan 2 kamers)	80	80
III Hvat-woningen (niet meer dan 2 kamers)	119	119
IV Ouderen (55+) en senioren (65+) woningen	279	279
Totaal	877	877

Het uitrustingsniveau van de ouderen (55+) en senioren (65+) woningen is vergelijkbaar. Beide woningtypes hebben de slaap- en badkamer op hetzelfde niveau als de woonkamer. Het verschil tussen de beide types zit in de afstand van de woning tot de centrale voorzieningen. In de praktijk blijkt het moeilijk 65-plussers te huisvesten in woningen die verder zijn gelegen dan 500 meter van de centrale voorzieningen. Daarom worden deze (senioren)woningen ook aan 55-plussers aangeboden.

Wachtlijst/slaagkans

De gemiddelde wachttijd in 2018 is 2,93 jaar (2017: 2,41 jaar). Dit is exclusief woningtoewijzingen aan statushouders.

Woningtype	Huur- overeen- komsten (aantal)	Gemiddeld reacties/ woning (aantal)	Gemiddelde zoekduur (jaar)	Gemiddelde inschrijfduur (jaar)	Urgenten (aantal)
Jongerenwoning t/m 22 jaar	4	1	0,20	0,44	
Seniorenwoning vanaf 55 jaar	7	24	3,75	6,28	
Seniorenwoning vanaf 65 jaar	5	8	1,45	6,11	
Standaardwoning	51	165	3,18	5,17	12
Totaal	67	129	2,93	5,08	12

Populariteit

Uit de top-10 reacties bij de vrijkomende woningen blijkt dat eengezinswoningen in Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek en de wat kleinere woningen (HVAT) in Hoogwoud en Spanbroek populair zijn.

Adres	Plaats	Type	Aantal reacties
Zomertaling 27	Spanbroek	BEBO	490
Van Roozendaalstraat 66	Spanbroek	Eengezinswoning	450
Radboudstraat 5	Hoogwoud	Eengezinswoning	432
Oeverwal 32	Hoogwoud	Eengezinswoning	422
Sleutelbloem 24	Opmeer	Eengezinswoning	416
Dotterbloem 2	Opmeer	Eengezinswoning	389
Oeverwal 89	Hoogwoud	Eengezinswoning	388
Albrecht van Beierenstraat 65	Hoogwoud	BEBO	362
Fuik 23	Hoogwoud	BEBO	320
Pinksterbloem 42	Opmeer	BEBO	317

Urgentie

In de regionale Huisvestingsverordening staan de regels voor het toekennen van urgentie. In 2018 zijn 18 aanvragen (2017: 15 aanvragen) voor een urgentie bij de onafhankelijke Regionale urgentie commissie (RUC) ingediend. Hiervan hebben 12 personen urgentie toegewezen gekregen (2017: 11), en zijn 8 aanvragen afgewezen (2017: 3). Regio breed zijn 375 aanvragen ingediend (2017: 307) waarvan 210 toegewezen (2017: 179). Van de 12 urgent woningzoekenden hebben in 2018 8 personen een woning toegewezen gekregen, 1 persoon heeft elders een woning gevonden, de overige personen volgen in 2019.

Leegstand

Het streven is aansluitend te verhuren, zonder enige leegstand. Indien het Woningbedrijf kleinschalige werkzaamheden uitvoert aan de woningen, worden deze niet vrij van huur gehouden. Indien er werkzaamheden op grote schaal plaatsvinden of niet tijdig een nieuwe huurder wordt gevonden voor een vrijgekomen woning, wordt huurderving geleden. De huurderving wegens leegstand in 2018 is uitgekomen op 0,18 % (2017: 0,19%) van de bruto huuropbrengsten.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen

Onder deze doelgroep vallen starters, statushouders, Opmeerder versus niet-Opmeerder en jongeren of ouderen.

- Starters

De Starterslening maakt de overstap voor een starter naar een koopwoning mogelijk. Starters die aan bepaalde voorwaarden voldoen, kunnen maximaal € 30.000 lenen. De eerste 3 jaar wordt geen rente en aflossing betaald over deze lening. In 2018 zijn 12 leningen (2017: 9 leningen) verstrekt. De verslaglegging van de startersleningen is opgenomen in de jaarrekening van de Algemene dienst. De verantwoording van de kosten en opbrengsten is onderdeel van de exploitatie van de Algemene dienst.

- **Statushouders**

Onder de Huisvestingswet en Vreemdelingenwet kunnen asielzoekers met status zich vrij in Nederland vestigen en zelfstandig woonruimte zoeken. Gemeenten zijn verplicht om mee te werken aan de huisvesting van deze groep mensen. Elk half jaar legt het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een taakstelling op. Landelijk gezien is sprake van een achterstand.

Huisvesting statushouders	Tot 1-1-2018	Eerste helft 2018	Tweede helft 2018
Taakstelling	2	9	8
Gehuisvest	-	12	10
Cumulatief saldo	2 te plaatsen	Voorstand 1	Voorstand 3

In 2018 zijn in totaal 22 personen (2017: 15 personen) gehuisvest. Van de 22 personen waren 6 een na-reiziger en voor 16 personen zijn in totaal 4 woningen beschikbaar gesteld.

- **De Opmeerder versus niet-Opmeerder.**

Van de 67 toegewezen woningen is 39 % aan een Opmeerder toegewezen, 82 % aan een Westfries en 18% aan woningzoekenden afkomstig buiten Westfriesland.

- **Ouderen**

Om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning te laten wonen heeft de raad in de vergadering van 21 december 2017 de Verordening Blijverslening gemeente Opmeer vastgesteld. Deze verordening gaat in per 1 januari 2018. De verantwoording van de kosten en opbrengsten is onderdeel van de exploitatie van Zorg en Welzijn.

1.2 Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De verhuurders mogen jaarlijks de netto huurprijzen per 1 juli verhogen/verlagen. In 2018 mag de huurverhoging maximaal 3,9% tot 5,4% omhoog. De stijging hangt af van uw inkomen in 2016 en deze stijging geldt alleen voor sociale-huurwoningen.

Gelet op de betaalbaarheid heeft het woningbedrijf de jaarlijkse huurverhoging gematigd. Per 1 juli 2018 is een huurverhoging van 1,6% (2017: 1,3%) doorgevoerd. Om onze woningvoorraad binnen het DAEB vastgoed te behouden, worden alle huurprijzen afgetopt op de liberalisatiegrens van € 710,68 (2017: € 710,68) en de netto huurprijzen van de jongerenwoningen afgetopt op € 417,34 (2017: € 414,02). Bij mutatie worden alle huurprijzen geharmoniseerd op 70% van de maximaal redelijke huur, tenzij dit een huurverlaging betekent. Bij woon-zorgcomplex De Schakel wordt de netto huurprijs geharmoniseerd naar 75% van de maximaal redelijke huur.

Ons huurprijsbeleid ligt in lijn met de regio West-Friesland. De gemiddelde maandhuur (DAEB) bedraagt € 539 in 2018 (2017: € 520). Volgens de Aedesbenchmark bedraagt de gemiddelde maandhuur (DAEB) € 516 in 2018 (2017: € 512).

Kernvoorraad(beleid)

De omvang van de kernvoorraad (betaalbare huurwoningen) blijft een aandachtspunt van het rijksbeleid. Het behoud van deze voorraad is van groot belang en het is de taak van overheden

en woningcorporaties/verhuurders om bij de ontwikkeling en uitvoering van beleid expliciet aandacht te besteden aan een voldoende omvang van de kernvoorraad.

Onder de goedkope woningvoorraad vallen alle woningen met een huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (2018: € 417,34). Dit betreft doorgaans jongerenwoningen. De betaalbare voorraad wordt gevormd door woningen met een huur tot en met de 2^e aftoppingsgrens (2018: € 640,14). De huurtoeslaggrens is vastgesteld op € 710,68. Het Woningbedrijf heeft uitsluitend woningen tot en met de huurtoeslaggrens (liberaliseringsgrens). De verdeling van onze woningvoorraad over de huurprijsklassen per 31 december 2018 volgt in onderstaande tabel. Ter vergelijking is de (recentste) landelijke verdeling weergegeven.

Huurprijsklasse	Huurprijs (€)	Woningen Opmeer (aantal)	woningen Opmeer (%)	woningen landelijk 2015 (%)
Goedkoop	t/m 417,34	96	11	15
Betaalbaar 1 en 2-persoonshuishoudens	417,35 t/m 597,30	564	64	65
Betaalbaar 3 en meerpersoonshuishoudens	597,31 t/m 640,14	90	10	15
Middelduur toeslaggrens	640,15 t/m 710,68	127	14	5
Duur boven toeslaggrens	710,69 en hoger	0	0	0

Overige woonlasten

In het kader van beperking van de woonlasten heeft het Woningbedrijf energiebesparende maatregelen getroffen die voor 50% worden doorbelast aan de huurders. Op deze manier wordt bijgedragen aan een verlaging van de woonlasten.

Aanpak huurachterstanden

De huurachterstanden worden nauwlettend gevolgd. Maandelijks beoordelen wij de niet ontvangen huren en benaderen actief de huurders met een betalingsherinnering, aanmaning en zo nodig een sommatie. Indien mogelijk wordt een betalingsregeling getroffen. Bij een huurachterstand van drie maanden óf 1 huurtermijn die langer dan drie maanden openstaat, wordt de vordering overgedragen aan een incassobureau. Indien dit alsnog niet tot betaling van de verschuldigde huur leidt, wordt het gerechtelijke traject gestart. Huurders worden actief gewezen op het Wijkteam van de gemeente Opmeer (hulpverlening op o.a. financieel gebied).

De huurachterstand ultimo 2018 is teruggelopen tot 0,69%, ultimo 2017 was deze 0,90%.

Uitzettingen

Er zijn geen huisuitzettingen geweest in 2018 (2017: 2 uitzettingen) op basis van een vonnis huurachterstand. Wel is 1 vonnis tot ontbinding/ontruiming uitgesproken. Dat vonnis is voor de huurder aanleiding geweest om zelf de woning voortijdig te verlaten en het niet op een ontruiming aan te laten komen.

Hoofdstuk 2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De decentralisaties in het sociaal domein leidt ertoe dat onder meer de zorg voor ouderen een gemeentelijke verantwoordelijkheid is geworden. In de prestatieafspraken met de gemeente Opmeer is aandacht voor wonen in combinatie met zorg. Voor de beschikbare huisvesting van ouderen heeft het Woningbedrijf 279 ouderen- en seniorenwoningen beschikbaar (zie paragraaf 1.1). Daarnaast beschikken wij over de volgende ouderenvoorzieningen.

De Lindehof, Hoogwoud

De voorzieningen die in het Wijksteunpunt De Lindehof aan de Graaf Willemstraat te Hoogwoud zijn ondergebracht, geven een positieve impuls aan zelfstandig wonende ouderen die op enigerlei wijze behoefte hebben aan een vorm van ondersteuning en begeleiding. Hierdoor kan bij ouderen de behoefte aan de langdurige 24-uurs verzorging bij huisvesting in een intramurale voorziening (zorginstelling) afnemen c.q. worden uitgesteld. In het Wijksteunpunt zijn diverse activiteiten opgenomen: een algemene ruimte voor recreatieve en educatieve activiteiten, dagopvang, (kantoor)ruimte voor zorgaanbieders, paramedische voorzieningen en maaltijdverstrekking.

De Schakel, Spanbroek

In Spanbroek vervult wijksteunpunt De Schakel een belangrijke rol. Jong en oud zijn welkom voor ontmoeting, ondersteuning of activiteiten. In De Schakel is een gevarieerd activiteitenaanbod: van muzikale bijeenkomsten en workshops tot soosmiddagen en cursussen. Er is bijvoorbeeld op de dinsdag een inloopochtend, waar men elkaar kan ontmoeten, een praatje kan maken, een kopje koffie/thee kan drinken of een spelletje kan doen. Het consultatiebureau bevindt zich ook in het wijksteunpunt.

Vanwege de zorgfunctie van het gebouw zijn de 14 huurappartementen van het Woningbedrijf bestemd voor 65-plussers met een zorgbehoefte. De zorgplaatsen (vier woongroepen), die door De Omring worden geëxploiteerd, zijn bestemd voor mensen met vergaande dementie die vanwege deze ziekte, handicap of ouderdom continu extra zorg nodig hebben.

Pastoor Meriusflat, Spanbroek

In Spanbroek vervult de Pastoor Meriusflat op bescheidener schaal een rol voor ouderen. Zo worden spelletjes- en kaartmiddagen gehouden. Ook paramedische voorzieningen zoals als een pedicure en de kapper, komen regelmatig langs.

De twee in 2015 opgeleverde seniorencomplexen hebben een ontmoetingsruimte die toegankelijk is voor de bewoners. Bewoners worden gestimuleerd om gezamenlijk deze ruimte te gebruiken. Regelmatig ontvangen we leuke berichten over de activiteiten die plaatsvinden.

2.2 Personen met (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) een beperking

Het Woningbedrijf heeft 4 aangepaste woningen in haar bezit voor huurders met een Wmo-indicatie voor een gelijkvloerse of aangepaste woning. Bij mutatie wordt – conform de procedurebeschrijving woningmutatie aangepaste woning – een geschikte woningzoekende binnen de gemeente Opmeer gezocht bij de aangepaste woning. Wanneer dit geen geschikte kandidaat oplevert, wordt de woning op Woonmatch aangeboden, waarbij wordt aangegeven dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met een Wmo-indicatie.

Naast de 4 bestaande aangepaste woningen is een aantal woningen relatief eenvoudig aan te passen voor mensen met een Wmo-indicatie. Denk aan de seniorenwoningen op de Boenluif en 6 appartementen aan de Zomertaling te Spanbroek (begane grond). De 16 seniorenappartementen aan de Oeverwal (2007), de 16 appartementen aan de Oeverwal te Hoogwoud (2010), de 11 appartementen aan de Graaf Florisstraat te Hoogwoud (2015) en de 19 appartementen aan de Van Roozendaalstraat te Spanbroek (2015) zijn al geschikt voor mensen met een beperking.

Individuele aanvragen voor een woningaanpassing in het kader van de Wmo worden behandeld door het Wijkteam. Een aantal voorzieningen, zoals een verhoogd toilet (6+), thermostatische douchemengkraan en (gewone) handgrepen worden door het Woningbedrijf vergoed, mits de aanvrager huurder is van een seniorenwoning van het Woningbedrijf. Deze voorzieningen gelden als minimale kwaliteitseisen voor seniorenwoningen.

2.3 Overige huishoudens

Van woningcorporaties en woningbedrijven wordt een inspanning gevraagd ten aanzien van wonen en zorg. Zo moet worden gedacht aan de realisatie van woon-zorgcomplexen en vormen van begeleid wonen. Ook op kleinere schaal kunnen woningcorporaties en woningbedrijven aandacht besteden aan wonen en zorg, zoals aan de toegankelijkheid en bruikbaarheid van woningen en woongebouwen.

Per 1 januari 2015 zijn er op landelijk niveau veel regels rondom zorg veranderd: ook wel 'de kanteling' genoemd. In Opmeer is het Wijkteam actief. Hun taken zijn bieden van toegang tot jeugdzorg, bieden van (ambulante) lokale zorg, bieden van consultatie aan de professionals, activeren en versterken van eigen kracht en netwerk, één-gezin-één-plan, inzetten van specialistische zorg voor jeugdzorg, begeleiding volwassenen en kortdurend verblijf volwassenen en het beschikken van de 'oude' Wmo-voorzieningen.

Inwoners van Opmeer komen zowel met kleine als met grote vragen naar het Wijkteam. Het woningbedrijf verwijst door en visa versa, waar nodig weet men elkaar te vinden. Indien het Woningbedrijf zorgen heeft over huurders, dan stuurt het Woningbedrijf aan dat contact wordt gelegd tussen de betrokken huurder en het Wijkteam Opmeer dan wel met het OGGZ-Meldpunt Vangnet en advies.

2.4 Pilot Uitstroom

Per 1 juli 2018 is de samenwerkingsovereenkomst 'Pilot Uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd wonen' van kracht. De Westfriese woningcorporaties en gemeenten hebben samen met Zorgorganisaties deze overeenkomst opgesteld met als doel om een tweejarige Pilot Uitstroom te starten, tot en met 2020.

Aanleiding is dat partijen signaleren de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit beschermd wonen en uit de maatschappelijke opvang stagneert. Het uitstroomproces wordt versneld zodat geen kostbare plekken bezet worden gehouden in de maatschappelijke opvang en beschermd wonen; het voorkomt dakloosheid door jongeren (18+) met een zorgbehoefte, waaronder oud-Alleenstaande Minderjarigen Vreemdelingen (oud-AMV'ers).

De Westfriese Woningcorporaties hebben toegezegd 100 woningen in totaal per jaar beschikbaar te stellen voor de genoemde doelgroepen. De woningen worden onder de corporaties verdeeld op basis van inwonertal per gemeente. Het Woningbedrijf Opmeer heeft de 2^e helft van 2018 twee woningen beschikbaar gesteld. Jaarlijks zijn dit maximaal 5 woningen.

Hoofdstuk 3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

3.1 Woningkwaliteit

De samenstelling van de voorraad naar bouwjaar is als volgt:

Geografische kern	1945 1955	1955 1965	1965 1975	1975 1985	1985 1995	1995 2005	2005 2017	Totaal
Opmeer	3	2	27	136	72	0	0	240
Spanbroek	24	15	88	0	38	42	33	240
Hoogwoud	8	14	50	97	45	37	68	319
Aartswoud	6	2	13	0	8	4	0	33
De Weere	4	2	17	4	18	0	0	45
Totaal	45	35	195	237	181	83	101	877

De woningvoorraad per 31 december 2018 bedraagt 877 verhuureenheden (vhe). De technische meerjarenraming van het Woningbedrijf vermeldt per woningcomplex het jaartal en de geraamde kosten van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

In 2018 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
Driestedenweg 101 De Weere	1	Badkamerrenovatie
Zuiderzeestraat 35 t/m 41 (o) Aartswoud	2	Badkamerrenovatie
Wuiver 51 t/m 81 Spanbroek	16	Diverse cv-ketels vervangen
Middelweg 30, 32 Opmeer	2	Badkamerrenovatie
Kerkepad 1 t/m 6, Plantsoen 9 t/m 13, Burg. Breebaartstraat 6, 8 Hoogwoud	13	Badkamerrenovatie
Roozendaalstraat 47-53, 60-66, 76, 78 te Spanbroek	10	Badkamerrenovatie
Van Roozendaalstr 10,14,18,24,32,36,42, 48,50,23,25,31-39. Schoolstr. 5,12,14,15,16,18 Spanbroek	22	Buitenschilderwerk
Beatrixlaan 9 de Weere	1	Keuken vervangen
Verzetstraat 2 t/m 12 Spanbroek	6	Metsel- en voegwerk herstellen
Gruttostraat 4 t/m 8, Verzetsstraat 21 t/m 25, Pastoor Meriusstraat 102 t/m 112 Spanbroek	12	Nokvorsten vervangen
Beatrixlaan 28 t/m 34 de Weere	4	Diverse cv-ketels vervangen
Fuik 11 t/m 33 Hoogwoud (HVAT)	12	Diverse cv-ketels vervangen
Kaar 1 t/m 9, 2 t/m 20, Fuik 35 t/m 43 Hoogwoud	20	Diverse cv-ketels vervangen
Klaproos 1a t/m 1d, Zwanenbloem 10 t/m 18, Sleutelbloem 33 t/m 51 Opmeer	19	Buitenschilderwerk
Meerkoet 20 t/m 42, Roerdomp 11 t/m 33 Spanbroek (HVAT)	24	Mechanische ventilatieboxen vervangen
Algemeen		Goten leeghalen en dakkapellen schoonmaken
		Mechanische ventilatoren en kanalen reinigen
		Losse keukens vervangen diverse complexen

3.2 VvE beheer

VvE

Het Woningbedrijf heeft twee woningcomplexen waar sprake is van gemengde koop en huur: woon-zorgcomplex De Schakel te Spanbroek en appartementencomplex Tromp aan de Oeverwal te Hoogwoud. De gemeente verzorgt de controle van de kascommissie van De Schakel. Het Woningbedrijf levert voor beide complexen een actieve bijdrage aan de periodieke ledenvergaderingen.

3.3 Kwaliteit dienstverlening

Informatievoorziening aan huurders

Twee maal per jaar komt het bewonersblad uit. Huurders worden via het bewonersblad en via de website www.woningbedrijfopmeer.nl op de hoogte gebracht van de onderwerpen die voor hen van belang zijn. Ook is het Woningbedrijf op werkdagen bereikbaar voor huurders. Informatieverstrekking naar de bewoners vindt plaats door het uitbrengen van de Woonkostenkrant, de Energiekrant en de Huurkrant. In de Woonkostenkrant en de Energiekrant wordt informatie gegeven over de mogelijkheden tot het beheersbaar houden van de woonkosten, bijvoorbeeld door huurtoeslag of bijzondere bijstand en het besparen van energie. De Huurkrant geeft onder andere informatie over de jaarlijkse huurverhoging en over huurtoeslag.

Bewonerscommissie

Sinds 2004 is voor het Woningbedrijf een bewonerscommissie actief. De commissie bestond het afgelopen jaar uit vier leden. In 2018 heeft geen overleg met de voltallige bewonerscommissie plaatsgevonden. Wel is er regelmatig contact geweest met de voorzitter van de bewonerscommissie. Binnen de bewonerscommissie is niet voldoende draagvlak om als huurderscommissie te fungeren. De voorzitter van de bewonerscommissie wordt geïnformeerd over de reguliere beleidszaken.

Regionale hoor- en adviescommissie voor de behandeling van bezwaarschriften (op grond van de Huisvestingsverordening), kortweg Rehab

De woningzoekenden kunnen zich wenden tot de regionale hoor- en adviescommissie West-Friesland. Deze commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over de afwikkeling van een bezwaarschrift dat is gericht tegen het al dan niet verstrekken van een urgentie voor een sociale huurwoning. In 2018 heeft de Rehab 1 bezwaar voorgelegd gekregen en dit bezwaar is conform advies van de commissie ongegrond verklaard (2017: 1 klachten).

Interne klachtenregeling

Men kan zich beroepen op de interne klachtenregeling van de gemeente als men zich niet kan verenigen met het handelen of nalaten van handelingen door het Woningbedrijf. Bij de interne klachten coördinator van de gemeente zijn in 2018 twee klachten over het Woningbedrijf ontvangen. In 2017: 1 klacht.

Een nieuwe huurster had verschillende gebreken aan de woning geconstateerd. Dit heeft zij meerdere keren gemeld. Hierbij was zij van mening dat zij op onprettige manier geholpen was. De gebreken zijn verholpen, en de relatie is hersteld. De tweede klacht ging over de communicatie voorafgaand aan een procedure tot een uithuiszetting wegens overlast. Hierbij vond klaagster ook dat meer ingezet had moeten worden op hulpverlening in plaats van ontruiming. Na een interne klachtenprocedure kan men zich richten tot de Nationale Ombudsman. Hier is in 2018 geen gebruik van gemaakt.

Waardering door huurders

Huurders die hun huurovereenkomst opzeggen, worden verzocht een exitformulier in te vullen. De redenen voor de verhuizing kunnen hierop worden aangegeven, samen met een beoordeling van de kwaliteit van de woning, de woonomgeving en de contacten met het Woningbedrijf. Opmerkingen en suggesties kunnen ook worden aangetekend. Naast een beter inzicht in de verhuisredenen wordt op deze manier ook de tevredenheid gepeild. Van de 67 vertrekkende huurders (2017: 85 huurders) hebben 21 personen het exitformulier teruggestuurd (2017: 21 personen). De gemiddelde beoordeling is redelijk tot goed. Minder goede beoordelingen worden veelal toegelicht in de ruimte voor opmerkingen en suggesties. De bruikbare opmerkingen en suggesties worden door het Woningbedrijf doorgegeven aan de betreffende afdeling van de gemeente (BOA, Realisatie en beheer) of worden gebruikt om tot aanpassingen van het beleid te komen.

Service-abonnement

In 2003 is het service-abonnement ingevoerd. Met dit abonnement kan het Woningbedrijf tegen een maandelijkse betaling van € 5 een deel van het onderhoud uitvoeren, dat normaal gesproken voor rekening van de huurder komt. Dit betreft voornamelijk geringe en dagelijkse reparaties die vaak betrekking hebben op veel voorkomende kleinere beschadigingen die het gevolg zijn van normaal gebruik. Overigens is het serviceabonnement niet alleen bedoeld voor de oudere huurders, maar voor alle huurders. Per 31 december 2018 hebben 79 huurders (2017: 76 huurders) een serviceabonnement.

3.3 Energie en duurzaamheid

Energie-Index	Energielabel	Woningen (aantal)	Woningen 2018(%)	Woningen 2017 (%)
<0,61	A++	10	1,1	1,9
0,61 - 0,8	A+	33	3,8	2,4
0,81 - 1,2	A	375	42,8	42,2
1,21 - 1,40	B	297	33,9	30,4
1,41 - 1,80	C	137	15,6	20,5
1,81 - 2,10	D	10	1,1	2,1
2,11 - 2,40	E	8	0,9	0,2
2,41 - 2,70	F	3	0,3	0,2
> 2,70	G	4	0,5	0,0
Totaal		877	100,0	100,0

De Energie-Index (EI) is een getal dat de energetische prestatie van een woning uitdrukt. Daarbij geldt hoe lager het getal hoe beter de energieprestatie. Per 1 januari 2015 wordt de EI bepaald met een nieuwe rekenmethode: Nader Voorschrift. Toepassing van het Nader Voorschrift leidt tot een gemiddeld hogere score in de EI dan vóór de invoering hiervan. Woningen kunnen door het Nader Voorschrift in een andere EI-puntenklasse belanden, met als gevolg een verandering in de maximale huurprijzen van woningen. De gemiddelde EI van het Woningbedrijf is 1,22 in 2018 (2017: 1,23). De benchmark toont een gemiddelde EI van 1,65 (2017: 1,73). Een extrapolatie laat zien dat een gemiddelde EI van 1,40 landelijk in 2021 wordt gehaald. Landelijk dit sluit aan op de ambitie van gemiddeld label B in 2021, Opmeer voldoet hier dus al aan.

Hoofdstuk 4 (Des)investeringen in vastgoed

4.1 Nieuwbouw

In 2017 zijn de voorbereidingen voor de bouw van 12 jongerenappartementen en 8 beneden- en bovenwoningen van fase 1D van Heerenweide te Spanbroek voortgezet. In april 2017 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Het project is verder uitgewerkt in een programma van eisen en vertaald in een voorlopig ontwerp. Het bestemmingsplan is aangepast. Inmiddels is een aannemer geselecteerd om dit plan verder in bouwteam uit te werken. Op 15 maart 2018 heeft de raad het bouwkrediet beschikbaar gesteld. In 2019 wordt gestart met de bouw van deze woningen.

De bouw van deze woningen past in de investeringsvoornemens van het Woningbedrijf en de gemaakte afspraken in de grondexploitatieopzet Heerenweide. Tevens voldoen wij hiermee aan de woningbehoefte voor jongeren en kleine huishoudens.

4.2 Verkoop

In 2018 zijn geen woningen verkocht (2017: geen woningen). Eind 2017 is gestart met het actualiseren van het verkoopbeleid welke wordt verwoord in het Strategisch Voorraadbeleid. Dit beleid wordt in 2019 vastgesteld.

Hoofdstuk 5 Kwaliteit van wijken en buurten

5.1 Leefbaarheid

Het Woningbedrijf draagt financieel bij aan projecten die de leefbaarheid verbeteren. Dit volgt uit een raadsbesluit dat bij toekomstige investeringen telkens een afweging wordt gemaakt over een mogelijke bijdrage van het Woningbedrijf in het kader van de leefbaarheid. Het Woningbedrijf draagt gemiddeld € 56 per woning bij aan leefbaarheid in 2018 welke gelijk is aan 2017. De bijdrage aan leefbaarheid bestaat uit de volgende elementen:

- bijdrage van € 30.000 aan leefbaarheid algemeen (maatschappelijk aspect)
- bijdrage van € 11.577 aan openbare verlichting van de voetgangerspaden bij de huurwoningen
- bijdrage van € 7.500 aan speelvoorzieningen

Een onderscheid wordt gemaakt in de maatschappelijke en fysieke aspecten van leefbaarheid. In 2018 is voor maatschappelijke aspecten een bedrag van € 30.000 en voor fysieke aspecten een bedrag van € 19.077 besteed aan leefbaarheid.

5.2 Wijk- en buurtbeheer

Begin 2018 is voor twee dagen per week extra capaciteit beschikbaar gesteld zodat meer sturing komt op wijk- en buurtbeheer. De volgende taken krijgen extra aandacht: tuinonderhoud van huurwoningen, het opsporen van woonfraude, overbewoning en hennepplantages. Ook (vroeg) tijdige signalering van bijvoorbeeld vervuilde woningen, multi problematiek en verwarde personen valt hieronder. Door meer aanwezig te zijn in de wijken kan de medewerker woonoverlast signalen oppakken. Met als doel het inperken van woonoverlast. De volgende buurten, wijken krijgen extra aandacht 't Vierkant Hoogwoud en bloemenwijk in Opmeer.

5.3 Aanpak overlast

In 2018 heeft geen gecoördineerd overleg met het OGGZ Meldpunt Vangnet en Advies van GGD Hollands Noorden plaatsgevonden. Meldingen over een zorgwekkende situatie kunnen altijd worden doorgegeven aan het Meldpunt. Er is diverse malen contact geweest (zie paragraaf 2.3).

In 2018 is het periodiek Overleg overlast Sociaal Domein (OOSD) overleg opgezet in verband met integrale aanpak woonoverlast en veiligheid. Het overleg staat onder toezicht van het Veiligheidshuis. Hierbij zijn aanwezig de afdelingen Openbare Orde en Veiligheid, Zorg en Welzijn en het Woningbedrijf. Het Veiligheidshuis, Politie en andere relevante organisaties zijn op uitnodiging aanwezig.

Als aanvulling op het OOSD is er ook een ICO overleg waar zware overlastzaken op individueel niveau worden besproken. Het overleg staat onder toezicht van het Veiligheidshuis. In dit overleg worden duidelijke afspraken gemaakt voor het behalen doelen.

In 2018 was sprake van 18 gevallen (2017: 10 gevallen) waarbij andere (hulpverlenende) organisaties betrokken zijn. Dit betreft veelal huurders met psychische klachten en financiële problematiek. Deze mensen hebben doorlopend extra begeleiding nodig.

Stijging in overlastzaken

De afgelopen 3 jaar is geluidsoverlast van burens gestegen met 10%. (*Bron: nu.nl d.d. 12 maart 2019*). Het aantal overlastincidenten met personen met psychiatrische problematiek is vorig jaar met 12% gestegen, blijkt uit cijfers van de politie. (*Bron: ggznederland.nl d.d. februari 2018*). Deze oorzaken zijn ook zichtbaar in de gemeente Opmeer.

Hoofdstuk 6 De organisatie

6.1 Governance

Het Woningbedrijf is een van de 5 gemeentelijke Woningbedrijven die in Nederland actief is. Voor het Woningbedrijf wordt een separate administratie gevoerd met een eigen begroting en jaarrekening, die vervolgens wordt geïntegreerd in de financiële administratie van de gemeente Opmeer.

De gemeenteraad fungeert als toezichthouder van het Woningbedrijf. Het college van burgemeester en wethouders is belast met het dagelijkse beleid en beheer. De taken die samenhangen met het gemeentelijk woningbezit zijn ondergebracht bij de sector Grondgebiedzaken, waaronder de afdeling Realisatie en Beheer valt.

6.2 Personele inzet

De personeelsinzet van het Woningbedrijf is als volgt opgebouwd:

Functies	Bezetting	Bezetting
	2018 (fte)	2017 (fte)
Management	0,20	0,20
Beleidsmedewerker (o.m. verhuur- en bewonerszaken)	0,65	0,65
Medewerker huisvesting	0,50	0,50
Medewerker woonoverlast	0,44	
Technisch medewerker (klacht- en mutatieonderhoud)	1,00	1,00
Technisch medewerker (planmatig onderhoud)	0,89	0,89
Medewerker huurincasso/huurtoeslag	0,41	0,41
Medewerker financiële administratie	0,66	0,66
Administrateur	0,50	0,50
Totaal	5,25	4,81

De woningcorporaties van vergelijkbare omvang (categorie tot 1.000 woningen) hebben 8,9 fte in dienst. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de receptie en facilitaire diensten in de bezetting van 8,9 fte is inbegrepen. Bij het Woningbedrijf wordt de overhead van de gemeente Opmeer doorbelast aan en verantwoord in de overige bedrijfslasten van het Woningbedrijf.

6.3 Resultaat

Het resultaat na belastingen bedraagt € 317.766 (2017: € 6.395.858 nadelig). Het resultaat is toegenomen met € 6.713.624 ten opzichte van 2017 (zie toelichting winst- en verliesrekening in de jaarrekening). Onderstaand is de verantwoording van dit resultaat in de gemeentelijke rekening 2018.

Taakveld 820 Woningbedrijf BBV	Begroting na wijziging 2018	Rekening 2018	Verschil	v/n
Baten	5.631.040	5.742.945	111.905	V
Lasten	4.911.386	4.845.667	65.719	V
Belasting (VpB)	579.513	579.512	1	V
Resultaat	140.141	317.766	177.625	V

Een deel van de huuropbrengsten moet gebruikt worden om de belastingen te betalen:

Verhuurdersheffing	707.293
Gemeentelijke Belastingen (WOZ)	215.387
Belasting (VpB)	579.513
Totaal	1.502.193

Dit zijn meer dan 3 maanden huur. Deze gelden worden onttrokken en kunnen hierdoor niet ingezet worden om verder te verduurzamen, of op een andere manier om in te zetten voor de huurder.

6.4 Genormaliseerd resultaat

Het genormaliseerd resultaat is het resultaat uitgezonderd de (buitengewone) baten en lasten die geen deel uitmaken van de feitelijke bedrijfsvoering (verkoopresultaat, waardeveranderingen van het vastgoed en belastingen). Hiermee wordt de onderlinge vergelijkbaarheid van de reguliere bedrijfsvoering van woningcorporaties bevorderd.

Genormaliseerd resultaat	2018	2017
Bedrijfsopbrengsten	5.742.945	5.571.151
Bedrijfslasten		
- afschrijvingen	-1.129.487	-1.193.830
- lonen en salarissen*	-	-
- onderhoud	-1.168.805	-1.216.015
- overige bedrijfslasten	-1.622.285	-1.214.344
- sanerings- en verhuurderheffing	-707.293	-661.268
- financiële baten en lasten	-217.797	-235.007
	-4.845.667	-4.520.464
Genormaliseerd resultaat	897.278	1.050.687
Correcties		
- netto verkoopresultaat MVA	0	0
- waardeveranderingen MVA	0	-5.666.251
- belastingen	-579.512	-1.280.294
Saldo van baten en lasten	317.766	-5.895.858
Mutaties reserves	0	-500.000
Resultaat	317.766	-6.395.858

* De lonen en salarissen van het Woningbedrijf (doorbelast door de gemeente Opmeer) zijn inbegrepen in de overige bedrijfslasten.

Het genormaliseerd resultaat van het Woningbedrijf bedraagt € 897.278 in 2018. Dit is circa €150.000 lager dan 2017 en wordt veroorzaakt door hogere overige bedrijfslasten. In de bedrijfslasten staan de componenten lonen en salarissen, overige bedrijfskosten en sanerings- en verhuurderheffing onder druk. De veranderende regelgeving en de toename van de verhuurderheffing leiden tot hogere totale bedrijfslasten. Tevens heeft het Woningbedrijf met ingang 2018 vanuit de gemeente € 250.000 extra betalen aan de Algemene Dienst. Voor het Woningbedrijf zijn deze overige bedrijfslasten per verhuureenheid toegenomen van € 1.385 (2017) tot € 1.850 (2018). Waar bij woningcorporaties is sinds 2011 een daling zichtbaar, zij het Woningbedrijf zijn de kosten alleen stijgen, dit is zorgelijk.

Hoofdstuk 7 Verklaring besteding middelen

Het college van burgemeester en wethouders verklaart hierbij dat de middelen die in 2018 aan het Woningbedrijf ter beschikking hebben gestaan uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteedt.

de heer M. Winder
secretaris

de heer G.J.A.M. Nijpels
burgemeester

Bijlage 1: overzicht woningen

Een specificatie van het vastgoed in exploitatie is als volgt. De aantallen woningen worden weergegeven in Verhuurbare eenheden (vhe).

Complex-nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
1	Middelweg 16, 18, 20	Opmeer	3
1	Wuiver 35 t/m 49 (o)	Spanbroek	8
2	Zuiderzeestraat 35 t/m 41 (o)	Aartswoud	4
2	Driestedenweg 101	De Weere	1
3	Zuiderzeestraat 31, 33	Aartswoud	2
3	Driestedenweg 86, 88, 90	De Weere	3
3	Molenstraat 9 t/m 21 (o) en 25	Hoogwoud	8
4	Wuiver 51 t/m 81(o)	Spanbroek	16
5	Middelweg 30, 32	Opmeer	2
6	Zuiderzeestraat 27, 29	Aartswoud	2
7	Dr. van Balen Blankenstraat 24 t/m 30 (e)	Spanbroek	4
8	Burg. Breebaartstraat 6, 8	Hoogwoud	2
8	Kerkepad 1 t/m 6	Hoogwoud	6
8	Plantsoen 9 t/m 13	Hoogwoud	5
9	Van Roozendaalstraat 47 t/m 53 (o) en 60 t/m 66 (e)	Spanbroek	8
9	Van Roozendaalstraat 76, 78	Spanbroek	2
10	Beatrixlaan 23, 25	De Weere	2
10	Burg. Breebaartstraat 57	Hoogwoud	1
11	Schoolstraat 12 t/m 18 (e)	Spanbroek	5
11	Schoolstraat 5	Spanbroek	1
11	Van Roozendaalstraat 10, 14, 18, 24, 32, 36, 42, 48, 50 (e)	Spanbroek	9
11	Van Roozendaalstraat 23, 25, 31 t/m 39 (o)	Spanbroek	7
12	Beatrixlaan 9	De Weere	1
12	Graaf Willemstraat 2 t/m 12 (e)	Hoogwoud	6
12	Raadhuisstraat 2 t/m 8 (e)	Hoogwoud	4
12	Radboudstraat 3 t/m 9 (o)	Hoogwoud	4
13	Schoolstraat 19 t/m 27 (o)	Aartswoud	5
13	Schoolstraat 27a t/m 27c	Aartswoud	3
14	Verzetstraat 2 t/m 12 (e)	Spanbroek	6
15	Graaf Florisstraat 2 t/m 6 b	Hoogwoud	11
16	Zuiderzeestr 22 t/m 26, 36, 40 (e)	Aartswoud	5
17	Pastoor Meriusflat 5 t/m 99	Spanbroek	48
18	Gruttostraat 4 t/m 8 (e)	Spanbroek	3
18	Pastoor Meriusstraat 102 t/m 112 (e)	Spanbroek	6
18	Verzetstraat 21 t/m 25 (o)	Spanbroek	3
19	Beemsterlaan 1 t/m 11 (o)	Hoogwoud	6
19	Purmerlaan 2 t/m 16 (e)	Hoogwoud	8
20	Beemsterlaan 18 t/m 24 (e) en 29 t/m 35 (o)	Hoogwoud	8
20	L.H. van Catzstraat 30 t/m 34 (e)	Hoogwoud	3
20	Pieter Bossenstraat 31 t/m 33 (o)	Hoogwoud	3
20	Schermerlaan 1 t/m 15 (o)	Hoogwoud	8

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
21	Aardebaan 35, 45, 47 (o)	Opmeer	3
21	Marsstraat 3 t/m 7 en 13 (o)	Opmeer	4
21	Mercuriusstraat 4 t/m 16, 20, 28, 32 t/m 40 en 44 (e)	Opmeer	15
21	Venusstraat 3, 13, 15, 19 en 23 (o)	Opmeer	5
22	Van Roozendaalstraat 17 t/m 21 g	Spanbroek	19
23	Albr. Van Beierenstraat 47 t/m 53 (o)	Hoogwoud	4
23	Berkenlaan 1 t/m 12	Hoogwoud	12
23	Beukenlaan 21 t/m 24	Hoogwoud	4
23	Radboudstraat 52 t/m 66 (e)	Hoogwoud	8
24	Albr. Van Beierenstraat 55, 61, 63, 69 (beneden)	Hoogwoud	4
24	Albr. Van Beierenstraat 57, 59, 65, 67 (boven)	Hoogwoud	4
24	Beukenlaan 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20 (beneden)	Hoogwoud	10
24	Beukenlaan 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18, 19 (boven)	Hoogwoud	10
25	Akkerwinde 31 t/m 51 (o)	Opmeer	11
25	Pinksterbloem 1 t/m 10 en 12 t/m 18 (e)	Opmeer	13
25	Pinksterbloem 9	Opmeer	1
25	Planetenlaan 15 t/m 23 (o)	Opmeer	5
26	Pinksterbloem 20, 26, 28, 34, 36, 42, 44, 50, 52, 58, 60, 66, 68, 74	Opmeer	14
26	Pinksterbloem 22, 24, 30, 32, 38, 40, 46, 48, 54, 56, 62, 64, 70, 72	Opmeer	14
27	Boenluif 1 t/m7	Hoogwoud	4
27	Burg. Heymansstraat 41 t/m 47	Hoogwoud	4
27	't Vores 5	Hoogwoud	1
28	Dotterbloem 2 t/m 24 (e)	Opmeer	12
28	Zwanebloem 2 t/m 8	Opmeer	4
29	Klaproos 17 t/m 43	Opmeer	14
30	Klaproos 3 t/m 15 (o)	Opmeer	7
30	Meibloem 1 t/m 12 (e/o) en 13 t/m 39 (o)	Opmeer	26
30	Sleutelbloem 2 t/m 30 (e)	Opmeer	15
31	Beatrixlaan 28 t/m 34 (e)	De Weere	4
32	Fuik 11 t/m 33	Hoogwoud	12
33	Fuik 35 t/m 43 (o)	Hoogwoud	5
33	Kaar 1 t/m 9 (o), 2 t/m 12 (e) en 16 t/m 20 (e)	Hoogwoud	14
33	Kaar 14	Hoogwoud	1
34	Schoolstraat 36 a, c, e, g (beneden)	Aartswoud	4
34	Schoolstraat 36 b, d, f, h (boven)	Aartswoud	4
35	Klaproos 1A	Opmeer	1
35	Klaproos 1b t/m 1d	Opmeer	3
35	Sleutelbloem 33 t/m 51 (o)	Opmeer	10
35	Zwanebloem 10 t/m 18 (e)	Opmeer	5
36	t Vierkant 1 t/m 9 (o) en 35 t/m 47 (o)	Hoogwoud	12
37	't Vierkant 26 t/m 40 (beneden)	Hoogwoud	4
37	't Vierkant 26 t/m 40 (boven)	Hoogwoud	4
38	't Vierkant 27 t/m 33	Hoogwoud	4
39	't Vierkant 11 t/m 25 (beneden)	Hoogwoud	4
39	't Vierkant 11 t/m 25 (boven)	Hoogwoud	4
40	Boenluif 9 t/m 33	Hoogwoud	13
41	Kamille 1 t/m 9 (o)	Opmeer	5
41	Paardebloem 1 t/m 11 (o)	Opmeer	6

Complex-nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
42	Koekoeksbloem 16, 22, 24, 30, 32 (boven)	Opmeer	5
42	Koekoeksbloem 18, 20, 26, 28, 34 (beneden)	Opmeer	5
42	Koekoeksbloem 33, 35, 37 en Paardebloem 13, 15, 17	Opmeer	6
43	Koekoeksbloem 11, 13, 19, 21, 27, 29 (boven)	Opmeer	6
43	Koekoeksbloem 9, 15, 17, 23, 25, 31 (beneden)	Opmeer	6
44	De Glazen Wagen 2 t/m 28 (e)	Opmeer	14
45	De Hooge Weere 2 t/m 8 (e) en 1 t/m 15 (o)	De Weere	12
45	Pastoor Tetterodestraat 23 t/m 33 (o)	De Weere	6
46	Kwikstaart 7 t/m 25 (o)	Spanbroek	10
46	Meeuwenstraat 36 t/m 54 (e)	Spanbroek	10
47	Wielewaal 1 t/m 18	Spanbroek	18
48	Dr Poolstraat 76	Hoogwoud	1
48	Dr Poolstraat 78 (hoekwoning)	Hoogwoud	1
48	Dr Poolstraat 80 t/m 94 (e) en 98, 100	Hoogwoud	10
48	Dr Poolstraat 96 (hoekwoning)	Hoogwoud	1
49	Koetenburg 6 t/m 12 (e)	Aartswoud	4
50	Meerkoet 20, 26, 28, 34, 36, 42 (beneden)	Spanbroek	6
50	Meerkoet 22, 24, 30, 32, 38, 40 (boven)	Spanbroek	6
50	Roerdomp 11, 17, 19, 25, 27, 33 (beneden)	Spanbroek	6
50	Roerdomp 13, 15, 21, 23, 29, 31 (boven)	Spanbroek	6
51	Graaf Willemstraat 29 t/m 51 (beneden)	Hoogwoud	12
51	Graaf Willemstraat 53 t/m 75 (boven)	Hoogwoud	12
52	Zomertaling 22 t/m 39 (o)	Spanbroek	18
53	Oeverwal 35 t/m 65	Hoogwoud	16
54	Oeverwal 30 t/m 34 (e) en 54 t/m 58 (e)	Hoogwoud	6
55	Kreekkrug 17, 19 (beneden)	Hoogwoud	2
55	Kreekkrug 21, 23 (boven)	Hoogwoud	2
55	Oeverwal 14, 16 (beneden)	Hoogwoud	2
55	Oeverwal 18, 20, 26, 28 (boven)	Hoogwoud	4
55	Oeverwal 22, 24 (beneden)	Hoogwoud	2
56	Gruttostraat 49 -75 (o)	Spanbroek	14
57	Vuursteen 5-11 (o)	Hoogwoud	4
58	Oeverwal 67-97 (o)	Hoogwoud	16
59	Oeverwal 103, 105, 111, 121	Hoogwoud	4
102	Pastoor Tetterodestraat 2 t/m 32 (e)	De Weere	16

Jaarrekening 2018 Woningbedrijf

Inleiding

Vanuit de activanota heeft het Woningbedrijf de opdracht om een drietal verschillende jaarrekeningen op te maken. Het uitgangspunt is dat het Woningbedrijf wordt verantwoord in één jaarrekening, die van de gemeente Opmeer. In de jaarrekening van de Gemeente Opmeer wordt verkrijgings- of vervaardigingsprijs toegepast en wordt voldaan aan het BBV. Het woningbedrijf zal jaarlijks een eigen jaarrekening opstellen. Naast deze jaarrekening op basis van BBV, zal het woningbedrijf t.b.v. de (eventueel) verschuldigde vennootschapsbelasting ook een fiscale jaarrekening opstellen. Ten behoeve van sturing op het bedrijfsresultaat zal een jaarrekening op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs) of lagere bedrijfswaarde opgesteld worden. *(Bron: Activanota 4.4.3 Waardering Woningbedrijf)*

Deze jaarrekening is gebaseerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs) of lagere bedrijfswaarde. Het enige verschil met de jaarrekening op basis van BBV is de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde van 5,7 miljoen Euro. Wat resulteert in een lagere balans positie van het eigen vermogens en MVA (DAEB vastgoed in exploitatie Vastgoed in ontwikkeling bestemd), in vergelijking met de jaarrekening gemeente Opmeer.

Kengetallen

	2018	2017
Aantal woningen en woongebouwen (bij aanvang boekjaar)		
- In exploitatie	877	877
- In ontwikkeling	-	-
Mutaties in het woningbezit		
- Aantal in ontwikkeling	-	-
- Aantal opgeleverd	-	-
- Aantal overgenomen	-	-
- Aantal verkocht	-	-
- Aantal sloop of samenvoeging	-	-
Aantal woningen en woongebouwen (bij einde boekjaar)		
- In exploitatie	877	877
- In ontwikkeling	-	-
Aantal onroerende zaken niet zijnde woningen		
- Opslagruimten in Pastoor Meriusflat	1	1
Het verhuren van woningen		
- Huurachterstand in % van de huren (incl. vergoedingen, excl. leegstand)	0,69%	0,90%
- Huurderving in % van de jaarhuur (incl. vergoedingen)	0,35%	1,30%
Financiële continuïteit		
- Solvabiliteit op basis van overige reserves	58,26%	55,26%
- Liquiditeit	0,68%	0,51%
- Rentabiliteit eigen vermogen	6,16%	-41,62%
- Rentabiliteit vreemd vermogen	5,16%	5,09%
- Rentabiliteit totaal vermogen	4,03%	-22,54%
- Interne financiering per verhuureenheid (vhe)	17.886	17.524
Balans en winst- en verliesrekening		
per woning		
- Eigen vermogen	17.886	17.524
- Totaal opbrengsten	6.558	6.353
- Kapitaallasten	1.536	1.629
- Onderhoudslasten	610	1.387
- Overige bedrijfslasten	2.489	1.986
- Jaarresultaat	1.102	-7.293

Balans (na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2018 (x euro)	31-12-2017 (x euro)
Vaste activa		
<u>Materiële vaste activa</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	23.533.820	24.647.163
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	111.017	12.142
Activa ten dienste van exploitatie	<u>36.787</u>	<u>52.932</u>
 Totaal vaste activa	 <u>23.681.625</u>	 <u>24.712.237</u>
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	18.727	10.319
Overlopende activa	<u>42.161</u>	<u>40.676</u>
	60.887	50.995
<u>Liquide middelen</u>	<u>3.180.364</u>	<u>3.047.235</u>
 Totaal vlottende activa	 <u>3.241.252</u>	 <u>3.098.231</u>
 Totaal activa	 <u>26.922.876</u>	 <u>27.810.467</u>

PASSIVA	31-12-2018 (x euro)	31-12-2017 (x euro)
Eigen vermogen		
Overige reserves	15.686.127	15.368.361
Totaal eigen vermogen	<u>15.686.127</u>	<u>15.368.361</u>
Voorzieningen		
Overige voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	<u>-</u>	<u>-</u>
Langlopende schulden		
Leningen overheid	-	-
Leningen kredietinstellingen	2.287.815	2.491.548
Waarborgsommen	-	-
	2.287.815	2.491.548
Kortlopende schulden		
Rekening courant saldo met		
Algemene dienst	7.640.985	9.524.123
Overlopende passiva	1.307.949	426.435
	8.948.934	9.950.558
Totaal vreemd vermogen	<u>11.236.749</u>	<u>12.442.106</u>
Totaal passiva	<u>26.922.876</u>	<u>27.810.467</u>

Winst- en verliesrekening

	Begroting 2018 Na wijziging	Rekening 2018	Rekening 2017
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	5.631.040	5.652.202	5.477.379
Opbrengst service contracten	-	90.744	90.776
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	2.996
Som der bedrijfsopbrengsten	5.631.040	5.742.945	5.571.151
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.116.700	1.129.487	1.193.830
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-	-	5.666.251
Onderhoudslasten	1.192.173	1.168.805	1.216.015
Leefbaarheid	49.077	49.077	49.077
Lasten servicecontracten	122.218	91.574	84.619
Overige bedrijfslasten	2.127.185	2.188.927	1.741.916
Som der bedrijfslasten	4.607.353	4.627.871	9.951.708
Bedrijfsresultaat	1.023.687	1.115.075	-4.380.557
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	-	-	-
Rentelasten	304.033	217.797	-235.007
Resultaat voor belastingen	719.654	897.278	-4.615.564
Belastingen	579.513	579.512	1.280.294
Resultaat na belastingen	140.141	317.766	-5.895.858
Bijdrage aan onderwijshuisvesting met IKC-concept*	-	-	*500.000
Resultaat na bestemming	140.141	317.766	-6.395.858

* Conform onze gehanteerde gedragslijn worden (voorgenomen) onttrekkingen aan reserves waaraan raadsbesluiten ten grondslag liggen, verwerkt in de jaarrekening.

Toelichting waarderingsgrondslagen

ALGEMEEN

Verslaggevingsvoorschriften

De grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling volgen in beginsel de voorschriften van de gemeente Opmeer (Besluit begroting en verantwoording).

Bij de samenstelling van de jaarrekening is rekening gehouden met de verslaggevingsvoorschriften zoals deze gelden voor Toegelaten instellingen volkshuisvesting (woningcorporaties). Deze eisen zijn geformuleerd in de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW, Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijn van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ). In de richtlijn RJ 645 zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waardering- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs respectievelijk nominale waarde, tenzij hierna anders vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

BALANSWAARDERING (DAEB vastgoed in exploitatie)

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (Diensten van algemeen economisch belang) en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor Toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen een een huurprijs tot aan de huurliberaliseringsgrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige DAEB (sociaal) vastgoed. Het Woningbedrijf heeft uitsluitend DAEB vastgoed in exploitatie. Het DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met de afschrijvingen en ontvangen investeringssubsidies. De afschrijvingen zijn bepaald op basis van verwachte economische levensduur en technische slijtage en zijn berekend volgens het lineair systeem. Op de aanschafwaarde van de grond wordt niet afgeschreven.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed is opgedeeld naar financieel complex in lijn met voorschriften Woningwet en het handboek marktwaardering in verhuurde staat. De indeling naar kasstroom genererende eenheden per geografische kerngebied (Aartswoud, Hoogwoud, Opmeer, Spanbroek en De Weere) wordt met ingang van 2017 niet meer gehanteerd. De componentenmethode wordt integraal toegepast. Hierbij is het materialiteitsbeginsel van toepassing, hetgeen inhoudt dat indien de financiële omvang van de componenten inrichting en installaties individueel dan wel gezamenlijk minder dan 10% van de totale investeringen van de woning uitmaakt, een onderscheid naar deze componenten achterwege blijft. Investerings kleiner dan € 5.000 per woning worden niet geactiveerd. In 2012 is de economische levensduur herzien naar aanleiding van de richtlijn RJ 645. Tevens is toen overgegaan op 1 afschrijvingstermijn per complex.

Waardering bij eerste verwerking

Onder 'eerste verwerking' wordt verstaan het verwerven van DAEB vastgoed dat gereed is voor onmiddellijke eigen exploitatie, ongeacht of dit DAEB vastgoed in een aan-/verkooptransacties van derden is verworven of het DAEB vastgoed in eigen beheer is ontwikkeld. Bij eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Vastgoed vervaardigd in eigen ontwikkeling waarvan in de periode van de eigen ontwikkeling is vastgesteld dat de bedrijfswaarde van vastgoed in ontwikkeling naar verwachting lager zal zijn dan de (verwachte) vervaardigingsprijs van het vastgoed in ontwikkeling, is bij eerste waardering als DAEB vastgoed in exploitatie de betreffende bijzonder waardeveranderingen eveneens in mindering op de vervaardigingsprijs gebracht.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie per complex gewaardeerd op actuele waarde, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord. Als actuele waarde hanteert het Woningbedrijf de bedrijfswaarde. Jaarlijks wordt de bedrijfswaarde berekend. Een eventuele lagere bedrijfswaarde dan boekwaarde wordt in de jaarrekening toegelicht.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Afschrijving

Afschrijving vindt per complex plaats gedurende de periode van exploitatie van het DAEB vastgoed. Voor de bepaling van de afschrijvingslast wordt onderscheid gemaakt in componenten van het DAEB vastgoed met een verschillende levensduur. Hiermee wordt afgeweken van de RJ 645. Op grond wordt niet afgeschreven. De restwaarde betreft de verwachte waarde van het DAEB vastgoed op moment van verkoop dan wel geschatte grondwaarde op het moment van sloop.

Verwerking waardeverandering

Een verschil tussen de jaarlijks bepaalde actuele waarde en de boekwaarde wordt ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening verwerkt. De jaarlijkse toetsing van de bedrijfswaarde ten opzichte van de boekwaarde kan leiden tot een afboeking (bijzonder waardeverandering) als de bedrijfswaarde lager is dan de boekwaarde of leiden tot een terugname van de in het verleden verwerkte waardeverandering als de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde.

Bedrijfswaardeberekening

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven over de geschatte resterende economische levensduur van de investeringen in DAEB vastgoed in exploitatie per complex. Bij de berekening van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de restwaarde van de grond. De rentabiliteitswaardecorrectie wordt bij de bedrijfswaardeberekening niet toegepast.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering en herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzonder waardeveranderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten. Bijzonder waardeveranderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het DAEB vastgoed. Hiervan is sprake zodra wordt voldaan aan de criteria 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Activa ten dienste van exploitatie

De activa ten dienste van de exploitatie wordt gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzonder waardeveranderingen. Er zijn geen rentekosten opgenomen. De afschrijvingstermijn is 3 jaar en start na het jaar van investering.

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 activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De activa ten dienste van de exploitatie wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

VORDERINGEN

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Deze wordt bepaald op basis van individuele beoordeling van de inbaarheid.

Voorzieningen

Onder voorzieningen worden de onrendabele toppen op de nieuwbouwinvesteringen opgenomen, voor zover deze hoger zijn dan de werkelijk gemaakte investeringskosten ultimo het boekjaar van het desbetreffende nieuwbouwcomplex.

Langlopende schulden

De waardering geschiedt tegen nominale waarde. De aflossingsverplichting van de langlopende leningen voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

RESULTAATBEPALING

De baten en lasten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen voor activa en passiva en toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto huren (exclusief de opbrengsten servicecontracten) na aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto-huurprijs) voor levering van zaken en diensten na aftrek van gedeelde vergoedingen.

Netto verkoopresultaat vastgoed

Deze opbrengsten bestaan uit de boekwinst op de verkoop van woningen. De boekwinst is het saldo tussen de verkoopopbrengst minus de boekwaarde van de woning per transportdatum en de verkoopkosten.

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden bepaald op basis van de historische kostprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Waardeveranderingen materiële vaste activa

De waardering van materiële vaste activa geschiedt tegen boekwaarde dan wel lagere bedrijfswaarde. Als bij een nieuwbouwproject een onrendabele top wordt voorzien, dan wordt hiervoor een voorziening gevormd, welke toevoeging wordt verantwoord als Overige waardeveranderingen. De jaarlijkse toetsing van de bedrijfswaarde ten opzichte van de boekwaarde kan leiden tot een afboeking (onrendabele top) als de bedrijfswaarde lager is dan de boekwaarde of een terugname van de in het verleden geboekte onrendabele top als de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde. Deze afboeking en terugname wordt verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Onderhoudslasten

Hieronder worden de werkelijke kosten voor klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud verantwoord.

Leefbaarheid

Hier worden de lasten verantwoord die gedaan worden ter verbetering van de leefbaarheid.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord, die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten

Onder deze post zijn de rentebaten verantwoord met betrekking tot beleggingen bij de Algemene dienst.

Rentelasten

Onder deze post zijn de rentelasten verantwoord met betrekking tot de schulden. De rentelasten op de rekening-courantpositie met de gemeente wordt bepaald door de RC positie per 1 januari van het boekjaar te vermenigvuldigen met de gemiddelde rentepercentage voor vaste geldleningen met een looptijd van 25 jaar bij de BNG.

Belastingen

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

Toelichting balans (bedragen in €)

Materiële vaste activa

31-12-2018

31-12-2017

De samenstelling van de materiële vaste activa is als volgt:

DAEB vastgoed in exploitatie	23.533.820	24.647.163
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	111.017	12.142
Activa ten dienste van exploitatie	36.787	52.932
Totaal materiële vaste activa	23.681.625	24.712.237

Materiële vaste activa

Het verloop en de samenstelling is als volgt weer te geven:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkelin g bestemd voor exploitatie	Activa ten dienste van exploitatie	Totaal
Saldo per 1 januari				
Aanschafwaarde	44.108.236	12.142	69.077	44.189.455
Af: Cumulatieve afschrijvingen	13.794.823	-	16.145	13.810.967
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	5.666.251	-	-	5.666.251
Boekwaarde per 1 januari	24.647.163	12.142	52.932	24.712.237
Mutaties				
Investerings		-	-	-
Desinvesteringen	-			-
Afschrijvingendesinvesteringen	-			-
Afschrijvingen	1.113.342		16.145	1.129.487
Afschrijvingen waardeveranderingen	-			-
Overboeking naar in exploitatie:				-
-investerings	-	98.875	-	98.875
-waardeverminderingen	-	-	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-	-
Terugnemingen waardeveranderingen	-	-	-	-
Saldo mutaties	1.113.342	98.875	16.145	1.030.612
Saldoper31december				
Aanschafwaarde	44.108.236	111.017	69.077	44.288.330
Af: Cumulatieve afschrijvingen	14.908.165	-	32.290	14.940.455
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	5.666.251	-	-	5.666.251
Boekwaarde per 31 december	23.533.820	111.017	36.787	23.681.625

Investerings

De investeringen in 2018 betreffen voorbereidingskosten van nieuwbouwproject Heerenweide (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie).

Verzekering

Het vastgoed is verzekerd tegen brand- en stormschade.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie is getaxeerd op €126,9 miljoen per 1 januari 2018 (2017: € 126,1 miljoen). De hoogte van de WOZ-waarde heeft impact op de te betalen verhuurdersheffing en OZB.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie is €42,7 miljoen per 31 december 2018 (€43,9 miljoen per 31 december 2017). De bedrijfswaarde daalt met €1,2 miljoen. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere bijdrage van €250.000 aan de Algemene Dienst.

Waardevermindering

Als er sprake is van een lagere bedrijfswaarde in vergelijking tot de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs) wordt een waardevermindering geboekt. Dit wordt jaarlijks gemonitord. De daling van de bedrijfswaarde heeft nihil effect op de waardevermindering.

Verkoop van woningen

Er zijn geen verkopen geweest in 2018 (2017: 0 woningen). In afwachting van een nieuw verkoopbeleid, welke tot uiting komt in het strategisch voorraad beleid worden geen woningen verkocht.

Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
De vorderingen zijn als volgt samengesteld:		
Huurdebiteuren	39.780	51.098
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-21.053	-40.779
	18.727	10.319
Overlopende activa	42.161	40.676
Totaal vorderingen	60.887	50.995

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddelde saldo wordt geen rente berekend.

Huurdebiteuren

De specificatie naar aantal huurders met een achterstand in maanden luidt:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Aantal huurders		
11 (10) t/m 1 maand	5.849	4.041
8 (5) tussen 2 en 3 maanden	5.317	1.552
22 (25) meer dan 3 maanden	28.048	23.848
11 (18) vertrokken huurders	12.641	18.279
Correctie ontvangen terugwerkende kracht (TWK) huur	-976	3.378
	50.879	51.098

De huurachterstand bedraagt 0,69% van de te ontvangen jaarhuur en vergoeding (2017: 0,90%).

Voorziening dubieuze huurdebiteuren	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	40.779	53.855
Toevoeging/onttrekking	-19.725	-13.076
Stand per 31 december	<u>21.053</u>	<u>40.779</u>

Voor oninbaarheid is een voorziening getroffen voor alle betalingen die de classificatie dubieus hebben gekregen. De medewerker huurincasso bepaald per huurachterstand of iets geclassificeerd moet worden als zijnde dubieus (maatwerk). De voorziening bedraagt € 21.053 per 31 december 2018 (2017: € 40.779). De daling wordt veroorzaakt door een afnemend aantal huurders met een achterstand 2018: 42 (2017: 48).

Overlopende activa

De specificatie ultimo het boekjaar luidt:	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Overige vorderingen	3.333	16.538
Vooruit betaalde posten	38.828	24.138
	<u>42.161</u>	<u>40.676</u>

De overlopende activa volgt uit te verrekenen inhuur- en servicekosten.

Liquide middelen	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
BNG-rekening Woningbedrijf	3.180.364	3.047.235
	<u>3.180.364</u>	<u>3.047.235</u>

De per 31 december 2018 aanwezige liquide middelen staat het Woningbedrijf ter vrije beschikking.

Eigen vermogen	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Het eigen vermogen bestaat uit:		
Herwaarderingsreserves	-	-
Overige reserves	15.686.127	15.368.361
Totaal eigen vermogen	<u>15.686.127</u>	<u>15.368.361</u>

Overige reserves	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Het verloop is als volgt:		
Saldo per 1 januari	15.368.361	21.764.219
Mutaties		
Af: bijdrage in bestemmingsplannen	-	-
Af: bijdrage aan Algemene dienst voor IKC-concept	-	-500.000
Bij: Mutatie egalisatiereserve brutoering	-	-
Af: resultaat na belastingen	317.766	-5.895.858
Saldo per 31 december	<u>15.686.127</u>	<u>15.368.361</u>

Het resultaat na belastingen (€ 317.766 positief) is ten bate gebracht op de overige reserves.

Voorzieningen	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Het verloop is als volgt:		
Saldo per 1 januari	-	-
Mutaties		
Bij: Dotatie	-	-
Af: Investerings	-	-
Af: Vrijval	-	-
Saldo per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Dit betreft de voorziening onrendabele top voor nieuwbouw, in 2018 is geen nieuwe voorziening gevormd.

Langlopende schulden	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
De langlopende leningen bestaat uit:		
Leningen overheid	-	-
Leningen kredietinstellingen	2.491.548	2.687.613
Waarborgsommen	-	-
Totaal langlopende schulden	<u>2.491.548</u>	<u>2.687.613</u>

Onder de langlopende schulden zijn posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar. De rentevoet van de leningen variëren van 2,27% tot 5,37%. De gemiddelde rente over de leningen bedraagt 4,33% (2016: 4,72%). Een specificatie van de lening portefeuille naar looptijd volgt hierna.

	31-12-2018	Aflossings- verplichting 2019	Resterende looptijd 2-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	-	-	-	-
Leningen kredietinstellingen	<u>2.491.548</u>	<u>203.733</u>	<u>830.074</u>	<u>1.457.741</u>
	<u>2.491.548</u>	<u>203.733</u>	<u>830.074</u>	<u>1.457.741</u>

Naast deze leningen is ultimo 2018 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2019. De reguliere aflossingsverplichtingen binnen een jaar bedragen € 203.733 (2017: € 196.064) en zijn opgenomen onder de overlopende passiva. Van het schuldrestant van de leningen per 31 december 2018 heeft € 1.457.741 (2017: € 1.660.803) betrekking op leningen met een looptijd langer dan 5 jaar.

Leningen kredietinstellingen	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Het verloop is als volgt:		
Saldo per 1 januari	2.687.613	2.925.976
Mutaties		
Af: Aflossingen	<u>-196.064</u>	<u>-238.363</u>
Saldo per 31 december	2.491.548	2.687.613
Af: Aflossingen binnen 1 jaar	<u>-203.733</u>	<u>-196.064</u>
Saldo per 31 december	<u>2.287.815</u>	<u>2.491.548</u>

Kortlopende schulden	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
De kortlopende schulden betreffen:		
Rekening-courantsaldo met de Algemene dienst	7.640.985	9.524.123
Overlopende passiva	<u>1.307.949</u>	<u>426.435</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>8.948.934</u>	<u>9.950.558</u>

Onder de overlopende passiva wordt verstaan:

Overlopende passiva	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Transitorische rente	99.234	104.621
Binnen een jaar vervallende aflossing	203.733	196.064
Crediteuren	<u>1.004.982</u>	<u>125.750</u>
	<u>1.307.949</u>	<u>426.435</u>

Toelichting winst- en verliesrekening (bedragen in €)

Analyse

De winst- en verliesrekening over 2018 sluit met een positief resultaat van €317.766 (2017: € 6.395.858 negatief). Ten opzichte van 2017 is het resultaat toegenomen met €6.713.624. Deze afname bestaat uit:

Hogere huuropbrengsten, hoofdzakelijk als gevolg van de algemene huurverhoging per 1 juli	174.823
Lagere opbrengst servicecontracten	-32
Lagere overige bedrijfsopbrengsten (schadevergoedingen)	-2.996
Lagere afschrijvingen	64.343
Waardeveranderingen als gevolg van	
- nieuwbouw	-
- bestaande bouw	5.666.251
Lagere onderhoudslasten	47.210
Hogere lasten servicecontracten	-6.955
Hogere overige bedrijfslasten	-447.011
Lagere rentelasten	17.210
Lagere belastingen	700.782
Geen bijdrage IKC	500.000
Totaal	<u>6.713.624</u>

Bedrijfsopbrengsten	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Huuropbrengsten</u>		
Huren woningen en woongebouwen	5.617.101	5.516.395
Overige huren/vergoedingen	34.531	34.202
Af: Huurderving wegens leegstand	-9.904	-10.405
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-10.227	-62.812
Bij: Mutatie voorziening oninbaarheid	20.700	
	<u>5.652.202</u>	<u>5.477.379</u>

De huurverhoging in 2018 ten opzichte van 2017 wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de algemene huurverhoging per 1 juli (inclusief inkomensafhankelijke huurverhoging), huur harmonisatie bij mutatie en huurverhoging bij woningverbetering. Het huurverhogingspercentage per 1 juli 2018 bedraagt gemiddeld 1,6% (2017: 1,3%). Met ingang van 2017 wordt de huurderving wegens oninbaarheid verantwoord onder de huuropbrengsten in plaats van de overige lasten. Dit geeft een beter beeld van de netto huuropbrengsten. In 2018 heeft een positieve mutatie plaatsgevonden in de voorziening, doordat minder achterstanden als zijnde dubieus geïncasseerd zijn van inbaarheid.

<u>Opbrengst servicecontracten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vergoedingen	99.378	99.531
Afrekeningen	-8.634	-8.755
	<u>90.744</u>	<u>90.776</u>

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Er zijn geen woningen verkocht in 2018 en 2017.

<u>Overige bedrijfsopbrengsten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Schadevergoeding	-	2.996
Diverse opbrengsten	-	-
	<u>-</u>	<u>2.996</u>

Bedrijfslasten	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Afschrijvingen op materiële vaste activa</u>		
Woningen en woongebouwen	-1.113.342	1.177.685
(On)roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>16.145</u>	<u>16.145</u>
	<u>1.129.487</u>	<u>1.193.830</u>

Afschrijvingslast daalt ten opzichte van 2017 met € 64.343, grotendeels wordt dit verklaard door het feit dat in 2017 een correctie afschrijving is geboekt van € 35.606.

<u>Waardeveranderingen materiële vaste activa</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-	-
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-</u>	<u>-5.666.251</u>
	<u>-</u>	<u>-5.666.251</u>

De waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie in 2017 volgt uit een andere indeling van waarderingscomplex financieel complex) dan in 2016 (geografisch kerngebied). De waardeverandering is bepaald op het niveau van financieel complex. Dit leidde in 2017 tot een afwaardering naar lagere bedrijfswaarde bij 10 complexen met een totaal waardeverandering van € 5,7 miljoen. Op basis van bedrijfswaarde 2018 is de waardevermindering ongewijzigd gebleven.

<u>Onderhoudslasten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dagelijks onderhoud	410.022	430.788
Planmatig onderhoud	<u>758.784</u>	<u>785.227</u>
	<u>1.168.805</u>	<u>1.216.015</u>

De onderhoudslasten liggen in lijn met 2017 en de begroting.

<u>Leefbaarheid</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bijdrage in kosten leefbaarheid algemeen	30.000	30.000
Bijdrage in kosten openbare verlichting (achterpaden huurwoningen)	11.577	11.577
Bijdrage in kosten speeltuinen	<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
	<u>49.077</u>	<u>49.077</u>

<u>Lasten servicecontracten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicekosten	<u>91.574</u>	<u>84.619</u>
	<u>91.574</u>	<u>84.619</u>

<u>Overige bedrijfslasten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Algemene beheers- en administratiekosten	1.231.470	836.380
Zakelijke bedrijfslasten	951.284	891.936
Overige lasten	6.173	13.600
	<u>2.188.927</u>	<u>1.741.916</u>

Specificatie algemene beheers- en administratiekosten:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Personeels- en huisvestingskosten	982.214	732.214
Inhuur personeel	-	-
Algemene kosten	249.256	104.166
	<u>1.231.470</u>	<u>836.380</u>

De personeels- en huisvestingskosten zijn vergoedingen aan de Algemene dienst van de gemeente Opmeer, per 2018 moet het Woningbedrijf €250.000 extra bijdragen. Het Woningbedrijf heeft geen personeel in dienst. De kosten van de het personeel worden niet rechtstreeks toegerekend, maar via algemene beheers- en administratiekosten doorberekend. Deze kosten dienen gezien te worden als kosten van derden.

Specificatie algemene koste:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accountantscontrole	19.154	11.495
Automatiseringskosten	76.320	51.041
Inhuur specifieke expertise	145.215	28.395
Bewonersbladen	5.076	10.152
Overige algemene kosten	3.491	3.084
	<u>249.256</u>	<u>104.166</u>

De stijging van de inhuur wordt mede veroorzaakt door het feit dat de medewerker woonoverlast nodig is door stijging van de lopende overlast zaken (zie paragraaf 5.3). Door ontvlechting van de financiële administratie is meer aanspraak op de administrateur in 2018 gedaan.

Specificatie zakelijke bedrijfslasten:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Belastingen	215.387	213.320
Verhuurderheffing	707.293	661.268
Verzekeringen	19.765	5.776
Contributie landelijke federaties	8.839	11.572
	<u>951.284</u>	<u>891.936</u>

De verhuurderheffing is ten opzichte van vorig jaar met € 46.025 gestegen. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van het percentage verhuurdersheffing 2018 0,591% (2017 0,543%) en stijging van de WOZ-waardes met € 2,1 miljoen.

Specificatie overige lasten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overige exploitatielasten	6.173	13.600
	<u>6.173</u>	<u>13.600</u>

Financiële baten en lasten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Rentebaten</u>		
Rentebaten	-	-
	-	-

<u>Rentelasten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Langlopende schulden		
- Rente leningen kredietinstellingen	118.052,72	126.776,89
- Rente waarborgsommen	0,00	0,00
Kortlopende schulden		
- Rente rekening courant	99.744,00	108.230,00
	<u>217.796,72</u>	<u>235.006,89</u>

De rente die is gehanteerd voor de rentelasten op de rekening courant positie voor boekjaar 2018 bedraagt 1,54% (2017: 1,49%).

Belastingen	<u>2018</u>	<u>2017</u>
De belastingen betreffen:		
Vennootschapsbelasting 2016		641.033,00
Vennootschapsbelasting 2017		639.261,00
Vennootschapsbelasting 2018	579.512,00	
	<u>579.512,00</u>	<u>1.280.294,00</u>

Met ingang van 2016 is het gemeentelijk Woningbedrijf mogelijk belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Uitgangspunt van het Woningbedrijf is dat er sprake is van normaal vermogensbeheer en derhalve geen sprake van VpB-plicht. De Belastingdienst heeft die uitgangspunt tot op heden niet bevestigd en het Ministerie van Financiën blijft op dit punt dat het Woningbedrijf VpB-plichtig is. In verband met het beperken van het risico op belastingrente is de voorlopige aanslag voor VpB betaald.