

1 Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2013

Woningbedrijf



14.0006223

INHOUDSOPGAVE

JAARSTUKKEN

Volkshuisvestingsverslag	5
--------------------------	---

JAARREKENING

Kengetallen	33
Balans (na resultaatbestemming)	34
Winst- en verliesrekening	36
Toelichting waarderingsgrondslagen	37
Balanswaardering	38
Toelichting balans	41
Toelichting winst- en verliesrekening	47
Overzicht renteresultaat	51

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring	53
--------------------	----

Volkshuisvestingsverslag 2013

Woningbedrijf

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Interne organisatie	8
2.1 Personeelsbestand	8
2.2 Samenwerking	8
2.3 Visitatie	8
Hoofdstuk 3 Ontwikkelingen in regelgeving	10
3.1 Energielabel en woningwaardering per 31-12-2013	10
3.2 Huisvestingsverordening	10
Hoofdstuk 4 De kwaliteit van het woningbezit	11
4.1 Uitgevoerd onderhoud	11
4.2 Strategisch Voorraadbeheer	12
Hoofdstuk 5 Verhuren van woningen	13
5.1 Woningvoorraad	13
5.2 Nieuwbouw	13
5.3 Verkoop	13
5.4 Omvang doelgroep/concrete vraag	14
5.5 Woningtoewijzing	15
5.6 Mutaties	15
5.7 Urgentie	15
5.8 Huurderving	16
5.8a Huurderving leegstand sloop	16
5.9 Huurincasso	16
5.10 Ontruimingen	16
5.11 Huurverhoging	16
5.12 Huurprijzen	17
5.13 Huurtoeslag	17
5.14 Huisvesting statushouders	17
5.15 Huisvesting mindervaliden	18
5.16 Waardering door huurders	18
5.17 VROM Starterslening	19
Hoofdstuk 6 Leefbaarheid	20
6.1 Leefbaarheidonderzoeken	20
6.2 Investeren in leefbaarheid	20
6.3 Burenoverlast	20
6.4 Ouderenvoorzieningen	20
Hoofdstuk 7 Betrekken bewoners bij beleid en beheer	22
Hoofdstuk 8 Wonen en zorg	23
Hoofdstuk 9 Financieel beleid en beheer	24
Hoofdstuk 10 Verklaring besteding middelen	27
Bijlage: Overzicht woningen	28

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit jaarverslag bestaat uit het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2013 van het woningbedrijf.

In het volkshuisvestingsverslag wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid ten aanzien van de volgende volkshuisvestelijke prestatievelden:

- het kwalitatief in stand houden van het woningbezit
- het bij voorrang passend huisvesten van de doelgroep
- het betrekken van huurders bij beleid en beheer
- het waarborgen van de financiële continuïteit
- de leefbaarheid in buurten en wijken
- wonen en zorg

Door deze manier van verslaglegging is het Woningbedrijf beter vergelijkbaar met woningcorporaties voor wie de bovengenoemde richtlijnen op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) worden gevolgd. Het verslag geeft niet alleen ons richting in hetgeen we (behoren te) doen, maar geeft ook aan huurders en het gemeentebestuur een duidelijke beschrijving over de gang van zaken gedurende het boekjaar.

2.1 Personeelsbestand

Het Woningbedrijf is een van de 4 gemeentelijke Woningbedrijven die nog altijd in Nederland actief is. Voor het Woningbedrijf wordt een aparte financiële administratie gevoerd, deze administratie maakt wel deel uit van de totale financiële administratie van de gemeente.

De gemeenteraad fungeert als bestuur 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 twee sectoren. De financiële administratie is ondergebracht bij de sector Middelen (afdeling Financiën) en de taken op het gebied van beleid en beheer zijn ondergebracht bij de sector Grondgebiedzaken (afdeling Civiele Techniek en Wonen).

De totale personeelsinzet voor het Woningbedrijf is als volgt opgebouwd:

	afdeling	Fte
technisch medewerker (klacht- en mutatieonderhoud)	CTW	1
beleidsmedewerker (o.m. verhuur- en bewonerszaken)	CTW	0,94
technisch medewerker (planmatig onderhoud)	CTW	0,89
medewerker huisvesting	CTW	0,5
medewerker financiële administratie	FIN	0,2
huurincasso/huurtoeslag	FIN	0,4
jaarrekening	FIN	0,1
begroting en meerjarenbegroting	FIN	0,1
management		0,1
Totaal aantal fte's		4,23

Corporaties met een vergelijkbare grootte (categorie 600 – 1.799 woningen) hebben in totaal 8,4 fte in dienst. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat receptie en facilitaire diensten in dit aantal van 8,4 fte wel is meegenomen.

2.2 Samenwerking

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.

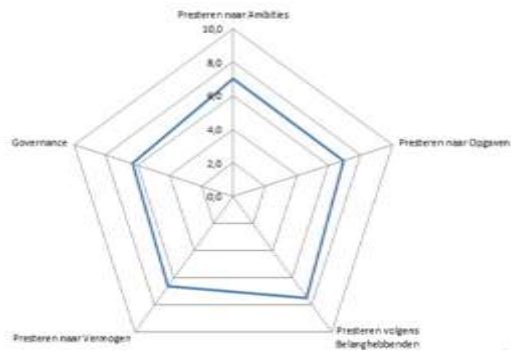
Met gebruikmaking van dit systeem worden alle woningen in de regio via het aanbodmodel aangeboden aan woningzoekenden. Het voordeel voor de woningzoekende is dat zij slechts in een systeem ingeschreven hoeft te staan om op vrijkomende huurwoningen in de regio te kunnen reageren.

2.3 Visitatie

Het Woningbedrijf heeft in 2012 visitatie laten uitvoeren. In 2013 was het rapport klaar: het woningbedrijf scoorde gemiddeld een 6,9. De visitatie kan gelijk worden gesteld met de doelmatigheids- en doeltreffendheidsonderzoeken zoals artikel 213 a van de gemeentewet bedoelt.

Het gaat er bij visitatie om te komen tot een gestructureerd oordeel over het maatschappelijk

presteren van de corporatie waarmee primair lokaal verantwoording wordt afgelegd. Voor een evenwichtig eindoordeel wordt dat presteren door de visitatiecommissie gezien vanuit de volgende perspectieven: presteren naar ambities, presteren naar opgaven, presteren volgens belanghebbenden, presteren naar vermogen en governance.



3.1 Energielabel en woningwaardering per 31-12-2013

Sinds 1 juli 2011 spelen de energielabels een belangrijke rol voor het waarderen van de huurwoningen. In het nieuwe stelsel weegt de energiezuinigheid van een woning zwaarder mee dan daarvoor. Wijzigingen in het WWS kunnen bij mutatie gevolgen hebben voor de huurprijs van de woningen. Het totaal aantal punten voor de landelijke woningvoorraad blijft bij de nieuwe waardering gelijk. De punten worden opnieuw volgens een andere schaal verdeeld. Woningen met een slechte energieprestatie krijgen een lagere waardering dan woningen met een goede energieprestatie.

	labels	aantal	%	% energielabels corporaties
	woningen			vergelijkbare grootte
De 873 woningen van het woningbedrijf hebben de volgende energielabels:	A en A +	103	12	6
	B	314	36	14
	C	387	44	29
	D	50	6	29
	E	16	2	15
	F	3	0	6
	G	0	0	2
A+ staat voor het meest energiezuinig, G voor de minst energiezuinig	totaal	873	100%	100%

Uit de branchecijfers 2012 blijkt dat 50 % van de woningen een groen label hebben: A, B of C. In Opmeer is dat 92 %.

3.2 Huisvestingsverordening

De huidige Huisvestingsverordening gemeente Opmeer dateert van 9 februari 2012. In 2013 is in de regio West-Friesland de werkgroep Huisvestingsverordening gestart met voorbereiding om deze te actualiseren.

Hoofdstuk 4 De kwaliteit van het woningbezit

4.1 Uitgevoerd onderhoud

Het woningbezit per 31 december 2013 bedraagt 873 verhuurbare eenheden (vhe's). De technische meerjarenraming van het Woningbedrijf vermeldt per woningcomplex het jaartal en de geraamde kosten van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

De volgende tabellen geven inzicht in de gemaakte kosten over 2013 van het planmatig-, klachten-, mutatie- en preventief onderhoud.

Planmatig onderhoud begroot 2013	€ 1.232.000
Planmatig onderhoud kosten 2013	€ 1.064.000

Het verschil van € 168.000 is te verklaren doordat diverse werken, schilderwerk en de badkamerrenovaties en het schoonmaken van de goten goedkoper zijn uitgevallen. Bij minder woningen zijn de badkamers gerenoveerd. Het dakdekkerswerk aan het Kerkepad en het voegwerk aan de gevels van de woningen aan de Schoolstraat te Aartswoud zijn doorgeschoven naar 2014.

Een groot deel van de planmatige onderhoudskosten is uitgegeven aan:

Vervangen CV's	Klaproos (hvat woningen)
Badkamer en toiletrenovatie	't Vierkant, Schoolstraat, Fuik en Kaar
Badkamer en toiletrenovatie. Dakramen vervangen	't Vierkant
Herstel schoorstenen	't Vierkant
Buitenschilderwerk	Oeverwal, Kreekrug, Wielewaal, Pinksterbloem, Aardebaan, Marsstraat, Mercuriusstraat en Venusstraat, Pastoor Meriusflat en Verzetstraat. Graaf Willemstraat, Raadhuisstraat en Radboudstraat, Beatrixlaan
Binnenschilderwerk	Entree Pastoor Meriusflat
Achterpaden herstraten	Akkerwinde, Pinksterbloem en Planetenlaan
Voegwerk	Pinksterbloem, Akkerwinde (geheel). Reparaties aan de: Gruttostraat, Past. Meriusstraat, Verzetstraat
Tuinschermen vervangen	Wielewaal

De gemiddelde kosten voor planmatig onderhoud per woning bedragen € 1.216.

Totale kosten klachten-, mutatie- en preventief onderhoud 2013		
Soort onderhoud	Begroot (€)	Kosten (€)
Klachtenonderhoud	105.000	121.100
Mutatieonderhoud	85.000	47.450
Preventief onderhoud (CV's)	135.000	113.450
Totale kosten	325.000	282.000

Het positieve verschil in de begrote en werkelijke kosten voor mutatieonderhoud komt omdat een aantal vrijgekomen woningen de sloopwoningen betreft en daar weinig mutatiekosten zijn gemaakt. De overige mutaties zijn geweest in relatief jong woningbezit.

De volgende tabellen geven enkele specificaties van de kosten per opdracht en woning.

Kosten onderhoudsopdrachten exclusief planmatig onderhoud

Jaar	Aantal opdrachten	Kosten per opdracht (€)	Kosten per woning (€)
2013	1.261	224	323
2012	1.368	225	353
2011	1.241	249	353
2010	1.423	219	357
2009	1.130	202	265

Bovenstaande tabel is een overzicht van alle opdrachten voor: mutatie-, cv- en lift-, service abonnement-onderhoudsopdrachten.

Kosten klachtenonderhoud

	Aantal opdrachten	Kosten per opdracht (€)	Kosten per woning (€)
2013	699	173	139
2012	799	162	149
2011	668	181	138
2010	740	134	113
2009	659	122	93

Kosten mutatieonderhoud

	Aantal mutaties	Kosten per mutatie (€)	Kosten per woning (€)
2013	83	572	54
2012	70	704	56
2011	86	948	93
2010	64	1.202	88
2009	65	557	42

De kosten per mutatie zijn relatief laag omdat aan 7 sloopwoningen geen mutatiekosten zijn gemaakt.

4.2 Strategisch Voorraadbeheer

Op 12 september 2013 heeft de gemeenteraad het "Strategisch voorraadbeleidsplan 2013-2030" vastgesteld. Het plan houdt rekening met demografische ontwikkelingen, veranderende trends en financiële en juridische ontwikkelingen. Het gaat hierbij onder meer om veranderende woonwensen, huurprijsbeleid, demografie, kwaliteit, energie, economie e.d. Op basis van deze ontwikkelingen zijn de strategische doelen voor het woningbedrijf geformuleerd. Verder zijn in het beleidsplan een investeringsregeling en een maatregelenpakket opgenomen.

Hoofdstuk 5 Verhuren van woningen

5.1 Woningvoorraad

De voorraad per 31 december 2013 bedraagt 873 woningen. De voorraad is als volgt gespecificeerd:

Woningtype	Aantal
I Een- en kleingezinswoningen (niet gestapeld)	408
II Boven/hvat/duplexwoningen (meer dan 2 kamers)	103
III Hvat-woningen (niet meer dan 2 kamers)	129
IV Ouderen (55 ⁺)- en senioren (65 ⁺)woningen	233
Totaal	873

In categorie IV zijn de ouderen(55⁺)- en senioren(65⁺)woningen samengevoegd. Wat het uitrustingsniveau van de woningen betreft bestaat geen verschil tussen een ouderen- en een seniorenwoning. Beide woningen hebben de slaap- en badkamer op hetzelfde niveau als de woonkamer. Het verschil tussen de beide types zit in de afstand van de woningen tot de centrale voorzieningen. In de praktijk blijkt het moeilijk 65⁺-ers te huisvesten in woningen die verder dan 500 meter van de centrale voorzieningen zijn gelegen. Daarom is er voor gekozen seniorenwoningen die verder dan 500 meter van de centrale voorzieningen zijn gelegen ook aan 55⁺-ers aan te bieden.

In de volgende tabellen is de verdeling van de voorraad naar bouwjaar te zien:

	1945	1955	1965	1975	1985	1995	2005	Totaal
	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2012	
Opmeer	3	2	30	136	72	0	0	243
Spanbroek	24	17	103	0	38	42	14	238
Hoogwoud	8	16	54	97	45	37	57	314
Aartswoud	6	2	13	0	8	4	0	33
De Weere	4	2	17	4	18	0	0	45
Totaal	45	39	217	237	181	83	71	873

5.2 Nieuwbouw

In 2013 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Op 17 januari 2013 is vergunning verleend voor de sloop van de huidige complexen en de bouw van twee nieuwe seniorenappartementen, een in de Van Roozendaalstraat met 19 appartementen te Spanbroek en een in de Graaf Florisstraat met 11 appartementen te Hoogwoud. In 2013 zijn de meeste bewoners geherhuisvest in andere huurwoningen. Nadat de vergunning onherroepelijk is, kan in 2014 met de bouw worden gestart.

5.3 Verkoop

De gemeenteraad heeft op 16 september 2010 de Evaluatie/actualisatie verkoopbeleid vastgesteld. Hiermee wordt de in 2003 besloten taakstelling van verkoop van **48 woningen** gehandhaafd.

Op 31-12-2013 dienen van deze 48 woningen nog **8 woningen** te worden verkocht. Dit zijn woningen op de Aardebaan, Marsstraat, Mercuriusstraat en Venusstraat te Opmeer, daarna is een aantal woningen in gesnipperde complexen voor verkoop aangewezen. Dit zijn complexen waar in het verleden al eens woningen van zijn verkocht.

Acht van de volgende woningen kunnen nog worden verkocht:

Opmeer	Marsstraat 3, 7 en 13	Aardebaan 35, 45 en 47
	Mercuriusstraat 4 t/m 16, 20, 22, 24, 28 t/m 40 en 44	Venusstraat 3, 13, 15, 19 en 23
Hoogwoud	Burg. Breebaartstraat 55, 57 en 69	't Vores 5
Spanbroek	Schoolstraat 4, 5 en 15	Herenweg 7 en 9
	Van Roozendaalstraat 10, 14, 18, 24, 32, 36, 42, 48, 50, 76 en 78.	
De Weere	Beatrixlaan 23 en 25	Driestedenweg 101
Aartswoud	Zuiderzeestraat 22, 24, 26, 36 en 40	

Bij het vrijkomen van de voor verkoop aangewezen woningen worden deze met een korting van 10% van de taxatiewaarde aan alle huurders van het Woningbedrijf aangeboden. Levert dat geen koper op dan worden de woningen in de vrije verkoop gebracht. In dat geval geldt de korting van 10 % niet.

In 2013 is een woning verkocht: Aardebaan 39 te Opmeer. Deze woning is op de vrije markt verkocht. De totale verkoopprijs bedroeg € 141.500 en de winst uit verkoop € 125.300.

5.4 Omvang doelgroep/concrete vraag

Populaire woningen : top 10

Om te kunnen zien hoe populair een woning is, kan eenvoudig het aantal reacties worden vergeleken.

Adres	Aantal reacties
1. Verzetstraat 25 (Spanbroek)	264
2. Graaf Willemstraat 12 (Hoogwoud)	255
3. Akkerwinde 47 (Opmeer)	239
4. Akkerwinde 41 (Opmeer)	239
5. Fuik 17 (Hoogwoud)	226
6. Zomertaling 26 (Spanbroek)	205
7. Beemsterlaan 3 (Hoogwoud)	190
8. Wuiver 67 (Spanbroek)	185
9. Paardebloem 15 (Opmeer)	180
10. Pinksterbloem 28 (Opmeer)	179
Totaal	2162

Wachttijd

Wachttijd	Reacties %	Huurovereenkomsten %
tot 6 maanden	19	0
6 tot 12 maanden	15	1
1 tot 2 jaar	31	9
2 tot 4 jaar	29	39
langer dan 4 jaar	6	51

De eerste kolom geeft de wachttijd van de woningzoekende aan. In de tweede kolom wordt weergegeven hoeveel woningzoekenden van deze groep reageren op vrijkomende woningen en de derde kolom geeft aan met hoeveel woningzoekende daadwerkelijk een huurcontract is afgesloten.

Regionale woonvisie

In maart 2011 is de kadernota regionale woonvisie (2011-2020) vastgesteld. De visie dient als instrument om te komen tot voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu. Aandachtspunten zijn het maken van een omslag van kwantiteit naar kwaliteit ten aanzien van de nieuwbouw en de bestaande voorraad, het opnemen van duurzaamheid en energiebesparing en het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod.

In 2013 is een aantal deelacties uitgewerkt: veel aandacht is gegaan naar het regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 – 2020 en de alternatieven voor de woonvisiegelden zijn besproken.

5.5 Woningtoewijzing

In 2013 zijn 76 huurovereenkomsten gesloten. Van dit aantal zijn 4 huurovereenkomsten via woningruil gesloten. In 2012 zijn er 68 huurovereenkomsten gesloten.

Sinds 1 januari 2011 geldt voor 'toegelaten instellingen' dat maximaal 90 % van de toe te wijzen woningen mag worden verhuurd aan mensen die maximaal een gezamenlijk bruto inkomen hebben van € 34.678. Het woningbedrijf is geen 'toegelaten instellingen' (zoals artikel 70 van de Woningwet bedoeld).

9,3 % van het aantal nieuwe huurovereenkomsten is verhuurd aan mensen met een inkomen hoger dan € 34.678.

5.6 Mutaties

In 2013 zijn 83 huurovereenkomsten beëindigd. Van deze 83 woningen is 1 woning in de verkoop gegaan en zijn 7 woningen, in verband met de sloop-nieuwbouw-complexen niet opnieuw verhuurd. De mutatiegraad ligt in 2013 op 9,5 %. De gemiddelde landelijke mutatiegraad ligt op 7,9 %.

5.7 Urgentie

In 2013 zijn via de verhuurmedewerker 10 aanvragen voor een urgentie bij de regionale urgentie commissie (RUC) ingediend. Alle 10 van deze voornamelijk sociale urgentie aanvragen zijn toegekend. Van deze 10 personen zijn 6 mensen in de gemeente Opmeer gehuisvest.

5.8 Huurderving

Gepoogd wordt om aansluitend te verhuren. Wanneer door het Woningbedrijf kleinschalige werkzaamheden worden uitgevoerd, worden de woningen niet vrij van huur gehouden. Huurderving wordt geleden doordat op grotere schaal werkzaamheden plaats moeten vinden of doordat niet op tijd geschikte nieuwe huurders worden gevonden. De huurderving is in 2013 uitgekomen op 0,49 % (vorig jaar 0,50 %). Dit is inclusief leegstand in de te slopen complexen aan de Van Roozendaalstraat te Spanbroek en de Graaf Florisstraat in Hoogwoud.

5.8a Huurderving leegstand sloop

In verband met de sloop-nieuwbouwcomplexen aan de Van Roozendaalstraat te Spanbroek en de Graaf Florisstraat in Hoogwoud is er leegstand van deze woningen.

5.9 Huurincasso

In totaal zijn er in 2013 26 dossiers overgedragen aan de deurwaarder in verband met de huurachterstand. Van deze zaken zijn er inmiddels 13 gesloten.

De openstaande vorderingen van klanten bij de deurwaarder hebben gezamenlijk een hoogte van € 38.000. Per 31 december 2013 lopen er 26 vorderingen bij de deurwaarder. Dit is inclusief de zaken van voorgaande jaren. Van 1 huurder is bekend dat hij/zij gebruik wil maken van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP).

5.10 Ontruiming

Er zijn in 2013 twee ontruiming geweest. Daarnaast was er bij één huurder wel een vonnis tot ontruiming, maar deze is voor de ontruiming uit eigen beweging vertrokken.

5.11 Huurverhoging

Op 1 juli 2013 zijn de huren met 4% verhoogd. Op grond van de Wet Inkomensafhankelijke huurverhoging bestond de mogelijkheid om de huur te verhogen met 2,5%, 4%, 4,5% of 6%, afhankelijk van het inkomen. De inflatie in 2012 was 2,5%.

Het huurprijsvoorstel heeft voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties op ontvangen. Tussentijds vinden bij mutaties huurverhogingen plaats indien de huur lager is dan het door het Woningbedrijf gehanteerde minimaal redelijke niveau. Tot 1 juli 2013 werd bij mutatie de huurprijs van deze woningen gesteld op 63 procent van de maximaal redelijke huurprijs op grond van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Vanaf 1 juli 2013 werd de huurprijs bij woningmutatie op 70% gesteld. Bij nieuwbouwcomplexen, waar vanwege een goed energielabel lagere woonlasten zijn, wordt de bestaande 75 of 80 procent van de maximaal redelijke huurprijs gehandhaafd. Het landelijk gemiddeld is 76,3 procent.

5.12 Huurprijzen

De omvang van de kernvoorraad (betaalbare sociale huurwoningen) blijft een aandachtspunt van het rijksbeleid. Het behoud van deze voorraad is van groot belang en het is de taak van overheden en verhuurders om bij 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 beneden de kwaliteitskortingsgrens (€ 374). De betaalbare voorraad wordt gevormd door woningen met een huur tot de aftoppingsgrens huurtoeslag € 536. De maximale huurgrens huurtoeslag is vastgesteld op € 681.

Categorie	prijs	aantal woningen Opmeer	% woningen Opmeer	% woningen landelijk
Goedkope categorie	< € 374	134	15,3	23,2
Betaalbare categorie	> € 374 en < € 536	604	69,2	67,1
Dure categorie	> € 536 en < € 681	135	15,5	7,2
Woningen boven sociale huurprijsgrens	> € 681	0	0	2,4

5.13 Huurtoeslag

De regeling rondom huurtoeslag wordt door de Belastingdienst uitgevoerd en betaald. Huurtoeslag is een vergoeding van of tegemoetkoming in de huur. Het woningbedrijf heeft weinig bemoeienis met deze tegemoetkoming.

Het woningbedrijf ontvangt maandelijks van de belastingdienst, via het geclusterd betalen huurtoeslag, voor ongeveer 114 huurders de huurtoeslag. Het bedrag dat het woningbedrijf tot december 2013 per maand ontving was gemiddeld € 19.506. Per 1 december 2013 betaalt de belastingdienst, vanwege de gewijzigde Wet op de Huurtoeslag, de huurtoeslag rechtstreeks aan de huurder.

5.14 Huisvesting 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 Justitie een taakstelling op. Landelijk gezien is sprake van een grote achterstand.

	Tot 01-01-2013	eerste helft 2013	tweede helft 2013
taakstelling	2	3	5
gehuisvest	-	2	2
cumulatief/saldo	2 personen te plaatsen	3 personen te plaatsen	6 personen te plaatsen

In 2013 zijn in totaal 4 personen geplaatst. Het Woningbedrijf heeft voor deze mensen een eengezinswoning dan wel een appartement ter beschikking gesteld. Dit leidt ertoe dat Opmeer op 31 december 2013 niet aan haar taakstelling heeft voldaan en nog zes statushouders te huisvesten heeft. Echter is op 17 december een gezin van 5 personen gehuisvest en deze statushouders zijn door het coa pas meegeteld in januari 2014.

5.15 Huisvesting mindervaliden

Aangepaste woningen

Het Woningbedrijf heeft 9 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 9 bestaande aangepaste woningen is er een aantal woningen die relatief eenvoudig aan te passen is 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 in 2007 opgeleverde seniorenappartementen aan de Oeverwal en de 16 in 2010 opgeleverde appartementen aan de Oeverwal te Hoogwoud zijn al geschikt voor mensen met een handicap.

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Voor de afhandeling van individuele aanvragen om woningaanpassing in het kader van de Wmo zijn werkafspraken gemaakt tussen het Woningbedrijf en de afdeling Sociale Voorzieningen van de gemeente. De in 2013 ingediende aanvragen hebben voornamelijk betrekking op aanpassingen aan de badkamer en het drempelvrij maken van een woning.

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.

5.16 Waardering door huurders

Huurders die hun huurovereenkomst opzeggen wordt verzocht een zogenaamd 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 83 vertrekkende huurders hebben slechts 25 mensen het exitformulier teruggestuurd, wederom een afname in de respons.

Een beoordeling is gegeven over de kwaliteit van de woning, de kwaliteit van de woonomgeving en het contact met het Woningbedrijf. De gemiddelde beoordeling is redelijk tot goed.

Minder goede beoordelingen worden veelal toegelicht in de ruimte welke op het exitformulier is gereserveerd voor opmerkingen en suggesties. De bruikbare opmerkingen en suggesties worden door het Woningbedrijf doorgegeven aan de betreffende afdeling van de gemeente (BOA, Civiele Techniek) of worden gebruikt om tot aanpassingen van het beleid te komen.

5.17 VROM Starterslening

De VROM 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 over deze lening geen rente en aflossing betaald.

Verslaglegging van de startersleningen is opgenomen in de jaarrekening van de Algemene Dienst.

Verantwoording van de kosten en opbrengsten is onderdeel van exploitatie van de Algemene Dienst.

Hoofdstuk 6 Leefbaarheid

6.1 Leefbaarheidsonderzoeken

In 2013 zijn geen leefbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.

6.2 Investeren in leefbaarheid

Het Woningbedrijf draagt op incidentele basis (financieel) bij aan projecten die de leefbaarheid kunnen verbeteren. Dit is een gevolg van een raadsbesluit om bij toekomstige investeringen steeds een afweging te maken over een mogelijke bijdrage van het Woningbedrijf in het kader van de leefbaarheid.

Algemene dienst

Met ingang van 2013 levert het Woningbedrijf jaarlijks een bijdrage van € 30.000 ten behoeve van leefbaarheid, ter dekking van de diverse kosten, aan de Algemene Dienst.

Openbare verlichting

Daarnaast wordt jaarlijks een financiële bijdrage geleverd voor beheer en onderhoud van openbare verlichting op achterpaden en van speelvoorzieningen. Een onderscheid moet gemaakt worden in de maatschappelijke en fysieke aspecten van leefbaarheid. In 2013 is voor fysieke aspecten een bedrag van € 19.100 (€ 11.600 aan openbare verlichting en € 7.500 aan speelvoorzieningen) besteed aan leefbaarheid. Dit komt neer op een bedrag van € 22 per woning.

6.3 Burenoverlast

In 2013 is het overleg burenoverlast gecoördineerd door het Meldpunt OGGZ Vangnet en Advies van GGD Hollands Noorden. Het overleg, waarbij alleen het Meldpunt en het Woningbedrijf aanwezig zijn, is in 2013 vijf keer gehouden.

Het betreft een samenwerking tussen GGD, de Brijderstichting, maatschappelijk werk De Wering, de politie en het Woningbedrijf. Meldingen over een zorgwekkende situatie kan altijd worden doorgegeven aan het Meldpunt.

In 2013 was sprake van zes gevallen waarbij andere (hulpverlenende) organisaties betrokken zijn. Dit betreft veelal huurders met psychische en financiële klachten, deze mensen hebben doorlopend extra begeleiding nodig.

6.4 Ouderenvoorzieningen

Naam	Locatie	Plaats
Wijksteunpunt De Lindehof	Graaf Willemstraat	Hoogwoud
Pastoor Meriusflat	Past. Meriusstraat	Spanbroek
Wijksteunpunt De Schakel	Past. Meriusstraat	Spanbroek

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.

Spanbroek

In Spanbroek vervult wijksteunpunt "De Schakel" een belangrijke rol. In De Schakel is een gevarieerd activiteitenaanbod. Er is bijvoorbeeld op de dinsdagochtend een inloopochtend, waar men elkaar kan ontmoeten, een praatje kan maken, een kopje koffie/thee kan drinken of een spelletje kan doen. Er komen nog meer activiteiten voor alle doelgroepen, van jong tot oud. Verder bieden diverse gebruikersgroepen hun activiteiten aan in het wijksteunpunt. Het consultatiebureau bevindt zich ook in het wijksteunpunt.

Vanwege de zorg die in het gebouw zou worden verleend, 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.

In Spanbroek vervult de Pastoor Meriusflat op bescheidener schaal een rol voor ouderen. Zo worden in samenwerking met de Stichting welzijn ouderen West-Friesland spelletjes- en kaartmiddagen gehouden. Ook paramedische voorzieningen, als een pedicure, en de kapper komen regelmatig langs.

Hoofdstuk 7 Betrekken bewoners bij beleid en beheer

Middels publicaties in de Koggenlander worden huurders op de hoogte gesteld van de onderwerpen welke voor hen van belang zijn. Dit is gebeurd met het huurprijsvoorstel in het kader van de jaarlijkse huurverhoging. Reacties worden, indien nodig voorzien van commentaar, gevoegd bij de stukken welke aan het college ter voorbereiding van besluitvorming worden voorgelegd.

Daarnaast verschijnt, onder andere om het bereik onder huurders te vergroten, twee maal per jaar het bewonersblad. Hierin staat concrete informatie voor huurders.

Informatieverstrekking naar de bewoners is tevens gebeurd 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.

Sinds 2004 is een bewonerscommissie actief. Woningbedrijf de beschikking over een bewonerscommissie. De commissie bestond het afgelopen jaar uit vier leden.

In 2013 heeft een overleg met de bewonerscommissie plaatsgevonden. Ook is er regelmatig contact geweest met de voorzitter van de bewonerscommissie.

Binnen de bewonerscommissie is niet voldoende draagvlak om als huurderscommissie te fungeren. De bewonerscommissie wordt geïnformeerd over de reguliere beleidszaken.

Huurders/woningzoekenden kunnen zich wenden tot de regionale klachtencommissie woningtoewijzing West-Friesland. Men kan zich beroepen op de interne klachtenregeling van de gemeente als men zich niet kan verenigen met een handeling of het nalaten daarvan door het Woningbedrijf, dit zijn klachten die niet gaan over woningtoewijzing.

De regionale klachtencommissie woningtoewijzing West-Friesland adviseert het college van burgemeester en wethouders over de afwikkeling van de klacht welke gericht is op woningtoewijzing. In 2013 heeft de commissie 1 klacht voorgelegd gekregen. Deze klacht ging over het niet toekennen van een urgentie. De klacht was ontvankelijk en gegrond verklaard (toegewezen).

Op de interne klachtenregeling van de gemeente is in 2013 geen beroep gedaan.

In het zesde prestatieveld “Wonen en zorg” in het BBSH wordt van woningcorporaties en woningbedrijven 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.

Wonen plus

Naast het opplussen van de woningen was ook het wonen-plus gericht op het langer zelfstandig kunnen wonen van ouderen en gehandicapten. Wonen-plus is in 2002 in Opmeer van start gegaan en omvat een aanbod van verschillende diensten op het gebied van wonen, zorg en welzijn in één pakket. Afdeling Welzijn van de gemeente is bezig om lokale vrijwilligersorganisatie te versterken zodat de activiteiten “wonen plus” door Raad en Daad worden gedaan. De stichting Welzijn Ouderen West-Friesland (SWOWF) is medio 2010 gefuseerd met stichting De Wering.

Service-abonnement

In 2003 is het service-abonnement ingevoerd. Met dit abonnement kan het Woningbedrijf een deel van het onderhoud dat normaal gesproken voor rekening van de huurder komt tegen maandelijkse betaling van 5 euro uitvoeren. Dit betreft voornamelijk geringe en dagelijkse reparaties welke 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. Op 31 december 2013 hadden 77 huurders een serviceabonnement. Dit zijn 3 abonnementen minder dan in 2012. Het opzeggen van de serviceabonnementen vindt plaats bij beëindiging van de huur.

Hoofdstuk 9 Financieel beleid en beheer

Financieel beleid

Weerstandsvermogen

Bedragen ABR en Weerstandsvermogen x € 1.000 per einde boekjaar.

	ABR	Egalisatie-rekeningen	Weerstandsvermogen	
			Totaal	per woning
2013	18.631	73	18.704	21.425
2012	16.285	89	16.374	18.735
2011	9.873	111	9.984	11.400
2010	10.889	137	11.026	12.600
2009	9.134	165	9.299	10.800
2008	9.277	195	9.472	11.210

Weerstandsvermogen: het totaal van de Algemene Bedrijfsreserve en de egalisatierekening brutering.

In het kader van de bruteringsoperatie is per balansdatum 1995 een egalisatierekening (ofwel reserve) gevormd vanuit de afkoopsom van de rijkssubsidie. Het bedrag valt vrij volgens een geprognosticeerd schema in de periode tot en met 2025.

In de begroting was deze opgenomen onder de baten, in de rekening wordt deze zichtbaar gemaakt als mutatie op de reserve brutering.

Enkele kengetallen

	Jaarresultaat	Resultaat per woning	Solvabiliteit	Rentabiliteit totaal vermogen	Rentabiliteit eigen vermogen
2013	2.345.921	2.687	63,96 %	8,97 %	12,59 %
2012	6.412.118	7.337	54,97 %	22,68 %	39,37 %
2011	-1.015.776	-1.160	38,48 %	-2,34 %	-10,29 %
2010	1.755.947	2.007	42,45 %	8,68 %	16,12 %
2009	-143.728	-167	37,81 %	2,29 %	-1,57 %
2008	-379.278	-449	40,09 %	2,53 %	-4,09 %

solvabiliteit: eigen vermogen (ABR + egalisatie) t.o.v. totaal vermogen; geeft mate aan waarin men in staat is schulden af te lossen.

rentabiliteit totaal vermogen: resultaat en betaalde rente in procenten uitgedrukt van het totaal vermogen.

rentabiliteit eigen vermogen: resultaat in procenten uitgedrukt van het eigen vermogen.

Rekening courant, reserves plus voorzieningen en langlopende leningen

De schuld per 31 december 2013 in rekening-courant van de gemeente (waarbij steeds rekening is gehouden met het saldo van de gemeentelijke verrekenposten per 31 december) bedraagt € 2.938.679 (per 31 december 2012 € 4.380.629).

Het totaal van reserves en voorzieningen bedraagt per 31 december 2013 € 20.353.287 (per 31 december 2012 € 18.993.871).

Voor geen van de voor het Woningbedrijf opgenomen vaste geldleningen heeft in het jaar 2013 een renteherziening plaatsgevonden.

In 2013 is 1 geldlening geheel afgelost.

Verbonden partijen

In het verslagjaar zijn geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen of vennootschappen.

Beleggingen

Het gemeentelijk Woningbedrijf heeft geen beleggingen.

Financieel beheer

De winst- en verliesrekening op begrotings- en rekeningsbasis conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), (en zoals opgenomen in de concernrekening 2013 van de gemeente Opmeer) wijkt qua presentatie van de baten en lasten af van de begroting en rekening zoals gebruikelijk is binnen de branche woningcorporaties, conform het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Het gepresenteerde saldo is in beide gevallen gelijk.

Product 820 Woningbedrijf BBV	Begroting na wijziging 2013	Realisatie 2013	Verschil	V/N
Baten	5.759.854	6.764.775	1.004.921	V
Lasten	5.150.208	4.435.638	714.570	V
Saldo (winst)	609.646	2.329.137	1.719.491	V
Mutatie reserve WB	5.140	16.784	11.644	N
Saldo na mutatie reserve (winst)	614.786	2.345.921	1.731.135	V

Woningbedrijf BBSH	Begroting na wijziging 2013	Realisatie 2013	Verschil	V/N
Bedrijfsopbrengsten	5.083.458	4.897.886	185.572	N
Bedrijfslasten	3.797.416	2.144.904	1.652.512	V
Bedrijfsresultaat (winst)	1.286.042	2.752.982	1.466.940	V
Financiële baten en lasten (last)	- 676.396	- 423.845	252.551	V
Resultaat uit bedrijfsuitoefening (winst)	609.646	2.329.137	1.719.491	V
Mutatie reserve WB (onttrekking)	5.140	16.784	11.644	V
Saldo na mutatie reserve (winst)	614.786	2.345.921	1.731.135	V

Toelichting realisatie 2013 versus begroting na wijziging 2013

Omschrijving	Bedrag	V/N
Lagere opbrengst huren en vergoedingen	28.000	N
Lagere opbrengst verkoop woningen (1 woning minder verkocht dan begroot)	158.000	N
Lagere kosten klachten en mutatie onderhoud	43.000	V
Lagere kosten planmatig onderhoud, onder andere door het doorschuiven van werkzaamheden naar 2014 en daarnaast waren de kosten lager door gunstige aanbesteding	168.000	V
Hogere lasten belastingen o.a. verhuurdersheffing	36.000	N
Lagere lasten inhuur personeel	26.000	V
Hogere renteresultaat, doordat de nieuwe berekening bij de najaarsnota in totaliteit in de begrotingswijziging is verwerkt	253.000	V
Overige diverse verschillen	24.000	V
Subtotaal	292.000	V
Nieuwe bedrijfswaardeberekening	1.439.000	V
Totaal	1.731.000	V

Hoofdstuk 10 Verklaring besteding middelen

Het college van burgemeester en wethouders verklaren hierbij dat de middelen welke in 2013 aan het Woningbedrijf ter beschikking hebben gestaan uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

de heer M. Winder
secretaris

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

Bijlage: Overzicht woningen

Sub-nummer	Complex AARTSWOUD	PLAATS
049	Koetenburg 6 t/m 12 (e)	Aartswoud
013	Schoolstraat 19 t/m 27 (o) en 27a t/m 27c	Aartswoud
013	Schoolstraat 27a t/m 27c	Aartswoud
034	Schoolstraat 36 a-c-e-g (beneden)	Aartswoud
034	Schoolstraat 36 b-d-f-h (boven)	Aartswoud
016	Zuiderzeestr 22 t/m 28, 36,40 (e)	Aartswoud
006	Zuiderzeestraat 27-29	Aartswoud
003	Zuiderzeestraat 31-33	Aartswoud
002	Zuiderzeestraat 35 t/m 41 (o)	Aartswoud
Complex DE WEERE		
010	Beatrixlaan 23-25	De Weere
031	Beatrixlaan 28 t/m 34 (e)	De Weere
012	Beatrixlaan 9	De Weere
045	De Hooge Weere 2 t/m 8 (e) + 1 t/m 15 (o)	De Weere
002	Driestedenweg 101	De Weere
003	Driestedenweg 86-88-90	De Weere
102	Pastoor Tetterodestraat 2 t/m 32 (e)	De Weere
045	Pastoor Tetterodestraat 23 t/m 33 (o)	De Weere
Complex HOOGWOLD		
023	Albr. Van Beierenstraat 47 t/m 53 (o)	Hoogwoud
024	Albr. Van Beierenstraat 55-61-63-69 (beneden)	Hoogwoud
024	Albr. Van Beierenstraat 57-59-65-67 (boven)	Hoogwoud
019	Beemsterlaan 1 t/m 11 (o)	Hoogwoud
020	Beemsterlaan 18 t/m 24 (e) en 29 t/m 35 (o)	Hoogwoud
023	Berkenlaan 1 t/m 12	Hoogwoud
024	Beukenlaan 1-4-5-8-9-12-13-16-17-20 (beneden)	Hoogwoud
023	Beukenlaan 21 t/m 24	Hoogwoud
024	Beukenlaan 2-3-6-7-10-11-14-15-18-19 (boven)	Hoogwoud
027	Boenluif 1-7	Hoogwoud
040	Boenluif 9 t/m 33	Hoogwoud
010	Burg. Breebaartstraat 55-57-69	Hoogwoud
008	Burg. Breebaartstraat 6-8	Hoogwoud
027	Burg. Heymansstraat 41-43	Hoogwoud
027	Burg. Heymansstraat 45-47	Hoogwoud
048	Dr Poolstraat 76	Hoogwoud
048	Dr Poolstraat 78 (hoekwoning)	Hoogwoud
048	Dr Poolstraat 80 t/m 94 (e) + 98-100	Hoogwoud
048	Dr Poolstraat 96 (hoekwoning)	Hoogwoud
032	Fuik 11 t/m 33	Hoogwoud
033	Fuik 35 t/m 43 (o)	Hoogwoud
015	Graaf Florisstraat 2 t/m 8	Hoogwoud
012	Graaf Willemstraat 2 t/m 12 (e)	Hoogwoud
051	Graaf Willemstraat 29-31-33-35-37-39-41-43-45-47-49-51 (be)	Hoogwoud
051	Graaf Willemstraat 53-55-57-59-61-63-65-67-69-71-73-75 (bo)	Hoogwoud
033	Kaar 1 t/m 9 (o) + 2 t/m 12 (e) + 16 t/m 20 (e)	Hoogwoud
033	Kaar 14	Hoogwoud
008	Kerkepad 1 t/m 6	Hoogwoud

Sub-nummer	Straatnaam	PLAATS
003	Kerkstraat 9	Hoogwoud
055	Kreekkrug 17-19 (beneden)	Hoogwoud
055	Kreekkrug 21-23 (boven)	Hoogwoud
020	L.H. van Catzstraat 30-32-34	Hoogwoud
003	Molenstraat 9 t/m 21 (o) + 25	Hoogwoud
055	Oeverwal 14-16 (beneden)	Hoogwoud
055	Oeverwal 18-20-26-28 (boven)	Hoogwoud
055	Oeverwal 22-24 (beneden)	Hoogwoud
054	Oeverwal 30 t/m 34 (e) en 54 t/m 58 (e)	Hoogwoud
053	Oeverwal 35 t/m 65	Hoogwoud
058	Oeverwal 67-97 (o)	Hoogwoud
020	Pieter Bossenstraat 31-32-33	Hoogwoud
008	Plantsoen 9 t/m 13	Hoogwoud
019	Purmerlaan 2 t/m 16 (e)	Hoogwoud
012	Raadhuisstraat 2 t/m 8 (e)	Hoogwoud
012	Radboudstraat 3 t/m 9 (o)	Hoogwoud
023	Radboudstraat 52 t/m 66 (e)	Hoogwoud
020	Schermerlaan 1 t/m 15 (o)	Hoogwoud
036	't Vierkant 1 t/m 9 (o) + 35 t/m 47 (o)	Hoogwoud
039	't Vierkant 11 t/m 25 (beneden)	Hoogwoud
039	't Vierkant 11 t/m 25 (boven)	Hoogwoud
037	't Vierkant 26 t/m 40 (beneden)	Hoogwoud
037	't Vierkant 26 t/m 40 (boven)	Hoogwoud
038	't Vierkant 27 t/m 33	Hoogwoud
027	't Vores 5	Hoogwoud
057	Vuursteen 5-11 (o)	Hoogwoud
	Complex OPMEER	
021	Aardebaan 35,45,47 (o)	Opmeer
025	Akkerwinde 31 t/m 51 (o)	Opmeer
044	De Glazen Wagen 2 t/m 28 (e)	Opmeer
028	Dotterbloem 2 t/m 24 (e)	Opmeer
041	Kamille 1 t/m 9 (o)	Opmeer
029	Klaproos 17 t/m 43	Opmeer
035	Klaproos 1A	Opmeer
035	Klaproos 1b t/m 1d	Opmeer
030	Klaproos 3 t/m 15 (o)	Opmeer
043	Koekoeksbloem 11-13-19-21-27-29 (boven)	Opmeer
042	Koekoeksbloem 16-22-24-30-32 (boven)	Opmeer
042	Koekoeksbloem 18-20-26-28-34 (beneden)	Opmeer
042	Koekoeksbloem 33-35-37 + Paardebloem 13-15-17	Opmeer
043	Koekoeksbloem 9-15-17-23-25-31 (beneden)	Opmeer
021	Marsstraat 3 t/m 7 en 13 (o)	Opmeer
030	Meibloem 1 t/m 12 (e/o) + 13 t/m 39 (o)	Opmeer
021	Mercuriusstraat 2 t/m 16 en 20 t/m 24 en 28 t/m 40 en 44 (e)	Opmeer
001	Middelweg 16-18	Opmeer
001	Middelweg 20	Opmeer
005	Middelweg 30-32	Opmeer
041	Paardebloem 1 t/m 11 (o)	Opmeer
025	Pinksterbloem 1 t/m 10 + 12 t/m 18 (e)	Opmeer
026	Pinksterbloem 20-26-28-34-36-42-44-50-52-58-60-66-68-74	Opmeer

Sub-nummer	Straatnaam	PLAATS
026	Pinksterbloem 22-24-30-32-38-40-46-48-54-56-62-64-70-72	Opmeer
025	Pinksterbloem 9	Opmeer
025	Planetenlaan 15 t/m 23 (o)	Opmeer
030	Sleutelbloem 2 t/m 30 (e)	Opmeer
035	Sleutelbloem 33 t/m 51 (o)	Opmeer
021	Venusstraat 3, 13, 15, 19 en 23 (o)	Opmeer
035	Zwanebloem 10 t/m 18 (e)	Opmeer
028	Zwanebloem 2 t/m 8	Opmeer
Complex SPANBROEK		
007	Dr. van Balen Blankenstraat 24 t/m 30 (e)	Spanbroek
018	Gruttostraat 4-6-8	Spanbroek
056	Gruttostraat 49 -75 (o)	Spanbroek
009	Herenweg 7-9-17	Spanbroek
046	Kwikstaart 7 t/m 13 (o) + 17 t/m 25 (o)	Spanbroek
046	Kwikstaart 15	Spanbroek
050	Meerkoet 20-26-28-34-36-42 (beneden)	Spanbroek
050	Meerkoet 22-24-30-32-38-40 (boven)	Spanbroek
046	Meeuwenstraat 36 t/m 54 (e)	Spanbroek
017	Pastoor Meriusflat 5 t/m 99	Spanbroek
018	Pastoor Meriusstraat 102 t/m 112 (e)	Spanbroek
050	Roerdomp 11-17-19-25-27-33 (beneden)	Spanbroek
050	Roerdomp 13-15-21-23-29-31 (boven)	Spanbroek
011	Schoolstraat 12 t/m 18 (e)	Spanbroek
011	Schoolstraat 4,5,15	Spanbroek
011	Van Roozendaalstraat 10, 14, 18, 24, 32 t/m 36, 42-48-50 (e)	Spanbroek
022	Van Roozendaalstraat 19 + 19a t/m 19f (boven)	Spanbroek
022	Van Roozendaalstraat 21 + 21a t/m 21f (onder)	Spanbroek
011	Van Roozendaalstraat 23-25, 31 t/m 39 (o)	Spanbroek
009	Van Roozendaalstraat 47 t/m 53 (o) en 60 t/m 66 (e)	Spanbroek
009	Van Roozendaalstraat 76-78	Spanbroek
014	Verzetstraat 2 t/m 12 (e)	Spanbroek
018	Verzetstraat 21-23-25	Spanbroek
047	Wielewaal 1 t/m 18	Spanbroek
001	Wuiver 35-37-47	Spanbroek
001	Wuiver 39 t/m 45 (o)	Spanbroek
001	Wuiver 49	Spanbroek
004	Wuiver 51 t/m 79(o)	Spanbroek
004	Wuiver 81	Spanbroek
052	Zomertaling 22 t/m 39 (o)	Spanbroek

Jaarrekening 2013

Woningbedrijf

Kengetallen	2013	2012
Gegevens bezit:		
Aantal woningen en woongebouwen (bij aanvang verslagjaar)		
- In exploitatie	874	876
- In aanbouw	-	-
Mutaties in het woningbezit		
- Aantal opgeleverd	-	-
- Aantal overgenomen	-	-
- Aantal verkocht	1	2
- Aantal verminderd door sloop of samenvoeging	-	-
Aantal woningen en woongebouwen (bij einde verslagjaar)		
- In exploitatie	873	874
- In aanbouw	-	-
Aantal onroerende zaken n/z woningen		
- Garages	3	3
Het verhuren van woningen		
- Huurachterstand uitgedrukt in % van de huren (incl. vergoedingen, maar excl. leegstand)	0,89%	0,88%
- Huurderving in % van de jaarhuur (incl. vergoedingen)	-0,49%	-0,50%
Financiële continuïteit		
- Solvabiliteit op basis van algemene bedrijfsreserve	63,71%	54,67%
- Solvabiliteit op basis van algemene bedrijfsreserve plus egalisatierekeningen	63,96%	54,97%
- Liquiditeit	0,67%	0,60%
- Rentabiliteit eigen vermogen	12,59%	39,37%
- Rentabiliteit vreemd vermogen	5,87%	6,64%
- Rentabiliteit totaal vermogen	8,97%	22,68%
- Renteresultaat in % eigen vermogen	4,91%	4,57%
- Interne financiering per verhuureenheid (vhe)	23.314	21.732
Balans en winst- en verliesrekening per verhuureenheid		
- Eigen vermogen	21.341	18.633
- Totaal opbrengsten	5.610	5.649
- Kapitaallasten	1.683	1.269
- Onderhoudslasten	1.542	1.430
- Overige bedrijfslasten	1.190	1.271
- Renteresultaat	1.049	851
- Jaarresultaat	2.687	7.337

BALANS (na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2013 (x euro)	31-12-2012 (x euro)
Vaste activa		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	29.215.236	29.742.729
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	-	-
<u>Financiële vaste activa</u>		
Te vorderen BWS-subsidies	419	15.404
Totaal vaste activa	<u>29.215.655</u>	<u>29.758.133</u>
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	20.600	24.843
Overlopende activa	<u>6.149</u>	<u>7.575</u>
	26.749	32.418
Totaal vlottende activa	<u>26.749</u>	<u>32.418</u>
Totaal	<u>29.242.404</u>	<u>29.790.551</u>

PASSIVA	31-12-2013 (x euro)	31-12-2012 (x euro)
Eigen vermogen		
Overige reserves	<u>18.631.104</u>	<u>16.285.183</u>
	18.631.104	16.285.183
Egalisatierekeningen		
Egalisatierekening brutering	<u>72.532</u>	<u>89.316</u>
	72.532	89.316
Voorzieningen		
Overige voorzieningen	<u>1.722.183</u>	<u>2.708.688</u>
	1.722.183	2.708.688
Langlopende schulden		
Leningen overheid en kredietinstell. Waarborgsommen	<u>4.721.168</u> <u>95.498</u>	<u>5.186.811</u> <u>96.357</u>
	<u>4.816.666</u>	<u>5.283.168</u>
	<u>25.242.485</u>	<u>24.366.355</u>
Kortlopende schulden		
Rekening courant saldo met algemene dienst	2.938.680	4.380.629
Schulden aan gemeenten	433.916	433.916
Overlopende passiva	<u>627.323</u>	<u>609.651</u>
	<u>3.999.919</u>	<u>5.424.196</u>
Totaal	<u>29.242.404</u>	<u>29.790.551</u>

WINST- EN VERLIESREKENING

	<u>Begroting</u> <u>na wijziging</u> <u>2013</u>	<u>Rekening</u> <u>2013</u>	<u>Rekening</u> <u>2012</u>
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	4.703.458	4.694.146	4.524.778
Opbrengst service contracten	100.000	81.049	98.412
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	280.000	121.396	267.284
Overige bedrijfsopbrengsten	-	1.295	46.700
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>5.083.458</u>	<u>4.897.886</u>	<u>4.937.174</u>
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.040.989	1.045.626	599.747
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-	1.439.312-	5.069.439-
Onderhoudslasten	1.556.951	1.345.842	1.250.155
Leefbaarheid	49.077	49.077	49.077
Lasten servicecontracten	94.692	104.496	93.453
Overige bedrijfslasten	1.055.707	1.039.175	1.111.179
Som der bedrijfslasten	<u>3.797.416</u>	<u>2.144.904</u>	<u>1.965.828-</u>
Bedrijfsresultaat	<u>1.286.042</u>	<u>2.752.982</u>	<u>6.903.002</u>
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	-	709	1.272
Rentelasten	676.396	424.554	510.655
	676.396-	423.845-	509.383-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	609.646	2.329.137	6.393.619
Mutatie reserve Woningbedrijf i.v.m. bijdrage in kosten van bestemmingsplannen 1)	11.645-	-	3.355-
Mutatie egalisatiereserve brutoering	16.785	16.784	21.854
Resultaat na bestemming	<u>614.786</u>	<u>2.345.921</u>	<u>6.412.118</u>

1) De raad heeft besloten dat het Woningbedrijf een bijdrage levert in de kosten van bestemmingsplannen.

Conform onze gehanteerde gedragslijn worden voorgenomen onttrekkingen aan reserves waar raadsbesluiten aan ten grondslag liggen al verwerkt in de jaarrekening. Hierdoor is het gepresenteerde saldo gelijk aan het resultaat na bestemming.

Toelichting waarderingsgrondslagen

ALGEMEEN

Verslaggevingsvoorschriften

Bij de samenstelling van de jaarrekening is in grote mate rekening gehouden met de verslaggevingsvoorschriften zoals deze gelden voor Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (woningcorporaties). Volgens de verslaggevingsvoorschriften moet de jaarverslaggeving voldoen aan de eisen, zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Door de Raad voor de Jaarverslaggeving is de richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn 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.

In afwijking van de verslaggevingsvoorschriften vindt geen jaarlijkse toetsing van de boekwaarden aan de bedrijfswaarden plaats. Deze toetsing gebeurt eens in de 4 jaar. Afhankelijk van de uitkomsten vindt dan een afboeking of terugnemering van onrendabele toppen plaats in de boekwaarde van het vastgoed. In 2010 heeft zo'n toetsing plaatsgevonden.

Wegens invoering van de verhuurdersheffing met ingang van 2013, is voor alle complexen, ook voor de nieuwbouw, een nieuwe bedrijfswaardeberekening per ultimo 2013 opgemaakt.

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

Vaste activa

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

De vaste activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met de afschrijvingen en ontvangen investeringssubsidies dan wel een eventueel lagere bedrijfswaarde van het woningbezit per complex, gebaseerd op de laatst opgemaakte bedrijfswaardeberekeningen.

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.

De complexindeling is geografisch bepaald. Elk complex bestaat uit één dorp.

De componentenmethode wordt integraal toegepast.

Hierbij wordt het materialiteitsbeginsel toegepast, hetgeen inhoudt dat indien de financiële omvang van de componenten inrichting en installaties individueel danwel gezamenlijk minder dan 10% van de totale investeringen van de woning uitmaakt, blijft een onderscheid naar deze componenten achterwege.

Investerings kleiner dan € 5.000 per woning worden niet geactiveerd.

De toegepaste afschrijvingstermijnen zijn respectievelijk voor de volgende componenten:

- casco (resp. HAT-eenheden en overige woningen)	40/50
- inrichting	20/25
- installaties	15/25

De bedrijfswaardeberekeningen zou eens per 4 jaar worden gemaakt.

Daarnaast wordt een bedrijfswaardeberekening gemaakt bij nieuwbouw, zowel in de planfase als bij oplevering.

Wegens invoering van de verhuurdersheffing met ingang van 2013, is voor alle complexen, ook voor de nieuwbouw, een nieuwe bedrijfswaardeberekening per ultimo 2013 opgemaakt.

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 sociaal 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 exploitatie

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn tijdens de planfase gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum bestede bedragen. Hierbij worden voorzienbare onrendabele toppen in mindering gebracht. Er vindt geen activering van bouwrente plaats.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

Waardering van de te vorderen subsidies vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement, onder aftrek van de jaarlijks te ontvangen bijdragen.

Vorderingen

Huurdebiteuren

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

Egalisatierekening

Egalisatierekening brutering

De egalisatierekening brutering is gevormd om de in 1995 ontvangen afkoopsom met betrekking tot toekomstige exploitatiesubsidies conform een vooraf ingeschat exploitatieverloop aan de toekomstige jaarresultaten toe te rekenen.

Jaarlijks wordt het op basis van het toekomstig exploitatieverloop voorgecalculeerd subsidiebedrag ten gunste van de post "mutatie egalisatierekening brutering" van de winst- en verliesrekening gebracht. Deze verantwoordingswijze wijkt af van de verslaggevingsvoorschriften zoals deze gelden voor Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (woningcorporaties), maar is in overeenstemming met de verantwoordingswijze volgens het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BVV).

Voorzieningen

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

Langlopende schulden

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 gerealiseerd zijn.

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.

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 gedeerde 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, dan wel de lagere bedrijfswaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De waardering van materiële vaste activa geschiedt tegen historische kostprijs, dan wel de lagere bedrijfswaarde.

Als bij een nieuwbouwproject een onrendabele top wordt voorzien, dan wordt hiervoor een voorziening gevormd, welke dotatie hier wordt verantwoord.

De vierjaarlijkse 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 hier verantwoord.

Onderhoudslasten

Hieronder zijn 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 en te vorderen BWS subsidies.

Rentelasten

Onder deze post zijn de rentelasten verantwoord met betrekking tot de schulden.

Toelichting balans (bedragen in euro's)

Materiële vaste activa	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
De samenstelling van de materiële vaste activa is als volgt:		
Sociaal vastgoed in exploitatie	29.215.236	29.742.729
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	-	-
	<u>29.215.236</u>	<u>29.742.729</u>

Materiële vaste activa

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

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	Totaal
<u>Saldo per 1 januari</u>			
Aanschafwaarde	39.408.836	166.922	39.575.758
Af: Cumulatieve afschrijvingen	8.604.128-	-	8.604.128-
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	1.061.979-	166.922-	1.228.901-
Boekwaarde per 1 januari	29.742.729	-	29.742.729
<u>Mutaties in het boekjaar</u>			
Investerings	-	81.536	81.536
Desinvesteringen	28.859-		28.859-
Afschrijvingen desinvesteringen	12.649		12.649
Afschrijvingen	1.070.027-		1.070.027-
Afschrijvingen van waardeverminderingen	24.401		24.401
Overboeking naar in exploitatie	-	-	-
Idem (waardeverminderingen)	-	-	-
Waardeverminderingen	-	81.536-	81.536-
Terugnemingen van waardeverminderingen	534.343	-	534.343
Saldo mutaties	527.493-	-	527.493-
<u>Saldo per 31 december</u>			
Aanschafwaarde	39.379.977	248.458	39.628.435
Af: Cumulatieve afschrijvingen	9.661.506-	-	9.661.506-
Af: Cumulatieve waardeverminderingen	503.235-	248.458-	751.693-
Boekwaarde per 31 december	<u>29.215.236</u>	-	<u>29.215.236</u>

De investeringen betreffen:

- Bouw 30 seniorenappartementen	81.536
	<u>81.536</u>

De (afschrijvingen) desinvesteringen betreffen:

Verkoop van 1 woning

De reeds volledig afgeschreven activa met betrekking tot de verkochte woningen zijn in de desinvesteringen opgenomen.

Terugnemingen van waardeverminderingen:

Deze terugneming is het gevolg van de nieuwe bedrijfswaardeberekening.

Verzekering

De onroerende zaken zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

Actuele waarde / WOZ-waarde

In 2013 heeft een nieuwe berekening van de bedrijfswaarde plaatsgevonden.

De bedrijfswaarde per 31 december 2013, van de in exploitatie zijnde onroerende zaken, bedraagt € 33,04 miljoen, inclusief grondwaarde.

De waarde van het onroerend goed is voor de WOZ getaxeerd op € 130 miljoen.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende parameters gehanteerd:

	eerste 5 jaar	6 ^e jaar en verder
Huurverhoging	4,0%	2,0%
Huurderving	0,5%	0,5%
Lastenstijging	2,0%	3,0%
Onderhoudstijging	2,0%	3,0%
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%

Bedrijfslasten per woning	338
Dagelijks onderhoud per woning	1.181
Planmatig onderhoud per woning	1.639

De kosten van planmatig onderhoud zijn voor de komende 35 jaar conform de meerjarenonderhoudsbegroting.

De eerste en laatste 5 jaren van de exploitatie worden geen kosten voor planmatig onderhoud ingerekend.

De minimale levensduur is gesteld op 10 jaar.

De verhuurdersheffing is tot het einde van de levensduur ingerekend.

Verkoop van woningen

Om de verkoopdoelstelling te halen dient per 31 december 2013 nog 8 woningen te worden verkocht.

Per 31-12-2013 staan geen woningen in de verkoop.

Financiële vaste activa

31-12-2013

31-12-2012

De samenstelling van de financiële vaste activa is als volgt:

Te vorderen BWS-subsidies

419

15.404

Het verloop is als volgt weer te geven :

Boekwaarde per 1 januari

15.404

31.167

Mutaties in het boekjaar

Rente

709

1.272

Vrijval gedeelte transitorische BWS

-

286-

Te ontvangen jaarlijkse bijdrage

15.694-

16.749-

Saldo mutaties in het boekjaar

14.985-

15.763-

Boekwaarde per 31 december

419

15.404

Vorderingen31-12-201331-12-2012

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

Huurdebiteuren	42.918	41.276
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	22.318-	16.433-
	20.600	24.843
Overlopende activa	6.149	7.575
	26.749	32.418

Huurdebiteuren

De huurachterstand bedraagt 0,89 % van de te ontvangen jaarhuur en vergoeding.
Vorig jaar was dit 0,88 %.

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

Aantal huurders:

14 (12) t/m 1 maand	5.533	3.925
10 (13) tussen 2 en 3 maanden	3.732	5.090
24 (18) meer dan 3 maanden	23.042	18.035
	32.307	27.050
vertrokken bewoners: 7 (12)	10.611	14.226
	42.918	41.276

Overlopende activa

De specificatie ultimo het boekjaar luidt:

Vooruit betaalde posten (opstalverzekering)

Niet vervallen exploitatiebijdragen (BWS)

3.694	
2.455	7.575
6.149	7.575

Eigen vermogen	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
-----------------------	-------------------	-------------------

Het eigen vermogen bestaat uit:

Algemene reserve

Algemene reserve	<u>18.631.104</u>	<u>16.285.183</u>
------------------	-------------------	-------------------

Algemene reserve

Het verloop is als volgt:

Saldo per 31 december vorig boekjaar	16.285.183	9.873.065
Bij: Toegerekend jaarresultaat voor bestemming	2.329.137	6.393.619
Af: bijdrage in bestemmingsplannen	-	3.355-
Bij: mutatie egalisatiereserve brutering	16.784	21.854

Saldo per 31 december	<u>18.631.104</u>	<u>16.285.183</u>
-----------------------	-------------------	-------------------

Bestemmingsreserve	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
---------------------------	-------------------	-------------------

Egalisatiereserve brutering

Stand per 1 januari	89.316	111.170
---------------------	--------	---------

Mutaties in het boekjaar

Bij: Rente	6.029	7.504
Af: Vrijval ten gunste van de exploitatie	<u>22.813-</u>	<u>29.358-</u>

Saldo mutaties in het boekjaar	16.784-	21.854-
--------------------------------	---------	---------

Stand per 31 december	<u>72.532</u>	<u>89.316</u>
-----------------------	---------------	---------------

De in de egalisatiereserve brutering opgenomen afkoopsom wordt in 25 jaar aan de reserve onttrokken ten bate van de algemene reserve.

Voorzieningen	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
----------------------	-------------------	-------------------

Voorziening onrendabele top

Saldo begin boekjaar	2.708.688	3.434.990
----------------------	-----------	-----------

Mutaties in het boekjaar

Bij: Dotatie	-	-
Af: Investeringskosten	81.536-	135.055-
Af: Vrijval	<u>904.969-</u>	<u>591.247-</u>

Saldo einde boekjaar	<u>1.722.183</u>	<u>2.708.688</u>
----------------------	------------------	------------------

De voorziening onrendabele top bestaat ultimo 2013 uit de getroffen voorziening voor de 30 seniorenappartementen aan de van Roozendaalstraat in Spanbroek en de Graaf Florisstraat in Hoogwoud.

Langlopende schulden	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
<u>Leningen overheid en kredietinstellingen</u>		
Saldo per 1 januari	5.186.811	6.442.384
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Af: Aflossingen	465.643-	1.255.573-
Saldo per 31 december	<u>4.721.168</u>	<u>5.186.811</u>

Voor de leningen gelden rentevoeten welke variëren van 2,27 tot 7,35 %. De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt aan het einde van het verslagjaar 5,09 % (vorig jaar 5,12 %).

De binnen een jaar vervallende reguliere aflossingsverplichtingen bedragen € 425.364 en zijn opgenomen onder de overlopende passiva.

Van de restantschuld van de leningen per 31 december 2013 heeft een bedrag van € 4.806.197 betrekking op leningen met een looptijd van 5 jaar en langer.

<u>Waarborgsommen</u>	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Saldo per 1 januari	96.357	93.807
Bij: Ontvangen waarborgsommen	9.170	10.131
Bijboeking verschil	-	9
Af: Terugbetaalde waarborgsommen	10.029-	7.590-
Afboeking verschil	-	-
Saldo per 31 december	<u>95.498</u>	<u>96.357</u>

De waarborgsommen betreffen de volgens de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallig onderhoud. De waarborgsom per woning bedraagt per ultimo boekjaar € 113.

Kortlopende schulden	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
De kortlopende schulden betreffen :		
Rekening courantsaldo met de Algemene Dienst	2.938.680	4.380.629
Schulden aan gemeenten	433.916	433.916
Overlopende passiva	627.323	609.651
Totaal kortlopende schulden	<u>3.999.919</u>	<u>5.424.196</u>

De te betalen bedragen aan de Algemene Dienst zijn al in de rekening courant met de Algemene Dienst verwerkt.

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
<u>Schulden aan de gemeente</u>		
Aandeel van het Woningbedrijf in getroffen voorziening deposito Landsbanki	433.916	433.916
	<u>433.916</u>	<u>433.916</u>

Door de gemeente Opmeer was bij de IJslandse bank Landsbanki een 2-tal deposito's uitgezet van in totaliteit € 7.000.000. In verband met het feit dat Landsbanki niet aan haar verplichtingen kon voldoen is een voorziening dubieuze debiteuren getroffen. De grootte van deze voorziening is ultimo 2013 bepaald op 10% van de deposito's ad. € 7.000.000 (was ultimo 2012: 10%) en 100% van de totale rente t/m 31 december 2008.

De totale getroffen voorziening bedraagt € 867.832. Het aandeel van het Woningbedrijf bedraagt 50%, hetgeen neerkomt op € 433.916.

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
<u>Overlopende passiva</u>		
Transitorische rente	139.537	149.349
Binnen een jaar vervallende aflossing	425.364	417.891
Vooruitontvangen huur	56.903	37.211
Vooruitontvangen huurtoeslag	519	-
Vooruitontvangen subsidie BWS	-	-
Nog te betalen kosten (betreft externe accountant)	5.000	5.200
	<u>627.323</u>	<u>609.651</u>

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen.

Niet van toepassing.

Toelichting winst- en verliesrekening (bedragen in euro's)

Jaarresultaat na mutatie reserve Woningbedrijf

De winst- en verliesrekening over 2013 sluit met een positief jaarresultaat van € 2.345.921. Het jaarresultaat over 2013 is in vergelijking met 2012 met ongeveer € 4.066.197 afgenomen. De afname van het resultaat bestaat uit (bedragen x € 1.000):

Hogere huuropbrengsten hoofdzakelijk als gevolg van de huurverhoging per 1 juli 2013	169	V
Lagere opbrengst vergoeding service o.a. afrekeningen	17-	N
Minder winst op verkoop van woningen (1 stuks in 2013 en 2 in 2012)	149-	N
Schadevergoeding in 2012	36-	N
Hogere afschrijvingen:		
- lineaire afschrijving	11	V
- correctie voorgaande jaren	457-	N
Waardeveranderingen a.g.v. :		
- nieuwe complexindeling per 1 januari 2012:		
- terugname waardevermindering	3.944-	N
- vrijval voorziening onrendabel top	314	V
Hogere kosten onderhoud	96-	N
Hogere lasten servicecontracten	11-	N
Hogere bijdrage aan de Algemene Dienst wegens personeels- en huisvestingskosten	45-	N
Hogere lasten automatisering	7-	N
Hogere lasten belastingen en verzekeringen	8-	N
Bijdrage aan algemene dienst i.v.m. vordering Landsbanki	91	V
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	28	V
Lagere lasten externe adviezen	23	V
Lagere rentelast	86	V
Diverse kleinere verschillen	18-	N
Totaal	<u><u>4.066-</u></u>	N

Bedrijfsopbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Huren		
Huren woningen en woongebouwen	4.717.742	4.548.337
Af: Huurderving		
- Wegens leegstand	23.596-	23.559-
Per saldo	<u>4.694.146</u>	<u>4.524.778</u>

Het huurverhogingspercentage per 1-7-2013 heeft gemiddeld 4,5 % (vorig jaar 2,3%) bedragen.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vergoedingen		
Vergoedingen	<u>81.049</u>	<u>98.412</u>
	<u>81.049</u>	<u>98.412</u>

Specificatie vergoedingen:

Vergoedingen	107.375	117.017
Afrekeningen	<u>26.326-</u>	<u>18.605-</u>
	<u>81.049</u>	<u>98.412</u>

Verkoop onroerende goederen

Verkoopopbrengst verkochte woningen	141.500	296.837
Af: Boekwaarde verkochte woningen	16.209-	29.315-
Af: Kosten van verkoop in verband met verkoop woningen	<u>3.895-</u>	<u>238-</u>
	<u>121.396</u>	<u>267.284</u>

Er zijn 2 (vorig jaar 3) woningen verkocht.

Overige bedrijfsopbrengsten

Schadervergoeding	1.295	37.425
Diversen	-	9.275
	<u>1.295</u>	<u>46.700</u>

Afschrijvingen op materiele vaste activa

Woningen en woongebouwen	1.045.626	1.056.828
Correctie voorgaande jaren 1)	-	457.081-
	<u>1.045.626</u>	<u>599.747</u>

- 1) Bij een aantal complexen is gebleken dat in voorgaande jaren bij de berekening van de afschrijving een onjuiste annuïteit is toegepast. De boekwaarden van de desbetreffende complexen zijn herrekend, zodat er nu een juiste basis is voor de berekening van de afschrijving.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa		
A.g.v. gemaakte bedrijfswaardeberekeningen	-	
Waardevermindering	-	
Terugname waardevermindering	534.343-	4.478.192-
Dotatie voorziening onrendabele top	-	
Vrijval voorziening onrendabel top	<u>904.969-</u>	<u>591.247-</u>
	<u>1.439.312-</u>	<u>5.069.439-</u>

	2013	2012
Lasten onderhoud		
Dagelijks en mutatie-onderhoud	281.995	308.269
Planmatig onderhoud	1.063.847	941.886
Totaal	1.345.842	1.250.155

Leefbaarheid

Bijdrage in kosten leefbaarheid algemeen	30.000	30.000
Bijdrage in kosten OV	11.577	11.577
Bijdrage in kosten speeltuinen	7.500	7.500
	49.077	49.077

Lasten servicecontracten

Servicekosten	104.496	93.453
	104.496	93.453

Overige bedrijfslasten

1. Algemene beheers- en administratiekosten

Personeels- en huisvestingskosten	642.998	597.824
Algemene kosten	75.442	60.506
	718.440	658.330

De personeels- en huisvestingskosten zijn vergoedingen aan de Algemene Dienst van de gemeente Opmeer. 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 moeten worden gezien als kosten van derden.

Specificatie algemene kosten:

Accountantscontrole	12.505	8.678
Automatiseringskosten	45.439	37.972
Bewonersbladen	11.549	9.972
Overigen	5.949	3.884
	75.442	60.506

2. Zakelijke bedrijfslasten

Belastingen	217.161	199.005
Verzekeringen	7.151	17.375
Contributie landelijke federatie's	9.033	9.351
	233.345	225.731

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>3. Overige lasten</u>		
Bijdrage aan de Algemene Dienst i.v.m. vordering Landsbanki	57.817	149.129
Dotatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	11.452	1.781
Dotatie voorziening dubieuze debiteur i.v.m. schadevergoeding	-	37.425
Juridisch advies	1.561	8.698
Strategisch voorraad beheer en visitatie	5.541	21.711
Overige exploitatielasten	11.019	8.374
	<u>87.390</u>	<u>227.118</u>
 Totaal overige bedrijfslasten	 <u>1.039.175</u>	 <u>1.111.179</u>

Overzicht renteresultaat

Omschrijving	<u>2013</u>	<u>2012</u>
--------------	-------------	-------------

Rentebaten

Financiële vaste activa		
- Rente m.b.t. te vorderen BWS-subsidies	709	1.272
Totaal rentebaten	709	1.272

Rentelasten

Langlopende schulden		
- Rente leningen kredietinstellingen	277.273	344.345
- Rente waarborgsommen	-	-
Kortlopende schulden		
- Rente rekening courant	147.281	166.310
Totaal rentelasten	424.554	510.655
Saldo rentebaten en rente lasten (-/-)	423.845-	509.383-

Toegerekende vermogenskosten

Materiele vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.338.423	1.251.341
- Te vorderen BWS	913	1.566
	1.339.336	1.252.907
Per saldo renteresultaat	915.491	743.524

Voorstel bestemming jaarresultaat

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Het jaarresultaat toegevoegen/onttrekken aan:		
Algemene reserve	2.345.921	6.412.118