

gemeente



opmeer

Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2020

**Woningbedrijf
Gemeente Opmeer**



Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag 2020

Inleiding	6
Woningbedrijf	6
Lokale Woonvisie	6
Strategisch voorraadbeleid	6
Opbouw Volkshuisvestingverslag	7
1 Huisvesting primaire doelgroep	8
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming	8
1.2 Betaalbaarheid	11
2 Huisvesting bijzondere doelgroepen	14
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	14
2.2 Personen met (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) een beperking	15
2.3 Overige huishoudens	15
2.4 Pilot Uitstroom	16
3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	17
3.1 Woningkwaliteit	17
3.2 VvE beheer	18
3.3 Kwaliteit dienstverlening	18
3.4 Energie en duurzaamheid	20
4 (Des)investeringen in vastgoed	21
4.1 Nieuwbouw	21
4.2 Verkoop	21
5 Kwaliteit van wijken en buurten	22
5.1 Leefbaarheid	22
5.2 Wijk- en buurtbeheer	22
5.3 Aanpak overlast	22
6 De organisatie	24
6.1 Governance	24
6.2 Personele inzet	24
6.3 Resultaat	25
6.4 Genormaliseerd resultaat	26
7 Verklaring besteding middelen	28
Bijlage: overzicht woningen	29

Jaarrekening 2020

Inleiding	34
1 Kengetallen	35
2 Balans (na resultaatbestemming)	36
3 Winst- en verliesrekening	38
4 Toelichting waarderingsgrondslagen	39
4.1 Verslaggevingsvoorschriften	39
4.2 Balanswaardering	39
4.3 Resultaatbepaling	42

5	Toelichting balans	44
5.1	Materiële vaste activa	44
5.2	Vorderingen	45
5.3	Liquide middelen	47
5.4	Eigen vermogen	47
5.5	Voorzieningen	48
5.6	Langlopende schulden	48
5.7	Kortlopende schulden	49
6	Toelichting winst- en verliesrekening	50
6.1	Analyse	50
6.2	Bedrijfsopbrengsten	50
6.3	Bedrijfslasten	52
6.4	Financiële baten en lasten	54
6.5	Belastingen	55

Volkshuisvestingsverslag 2020

Inleiding

Woningbedrijf

Het Woningbedrijf is onderdeel van de gemeente Opmeer en voorziet in de gemeente in de exploitatie van 894 sociale huurwoningen tot en met liberalisatiegrens (€ 737,14 per 1 januari 2020) en 1 woning boven liberalisatiegrens. Woningen onder de liberalisatiegrens worden gezien als Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Op dit moment zijn er 5 gemeentelijke woningbedrijven actief in Nederland.

Lokale Woonvisie

De lokale Woonvisie 2018-2022 'Gelukkig wonen in Opmeer' (vastgesteld door de Gemeenteraad op 13 december 2018) 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.

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

Strategisch voorraadbeleid

Afgeleid van de lokale Woonvisie heeft de Gemeenteraad op 12 december 2019 het Strategisch voorraadbeleid (SVB) 2020 vastgesteld. Het SVB 2020 vormt het kader waarbinnen de begroting en meerjarenraming van het Woningbedrijf wordt uitgewerkt. Uitgaande van een zestal strategieën voor de woningvoorraad (verkopen, aanhouden, aanhouden en bij mutatie of groot onderhoud op kwaliteit brengen (met name installatie of isolatie), renoveren, sloop-nieuwbouw en warmtetransitie) geven wij invulling aan ons beleid van:

- betaalbaarheid
- beschikbaarheid
- verkoop (versnipperde woningvoorraad)
- verduurzaming van bestaande woningvoorraad
- duurzaamheidstoepassingen in nieuwbouw

Opbouw Volkshuisvestingsverslag

Het Woningbedrijf maakt deel uit van de gemeente Opmeer en valt onder de richtlijnen van de Gemeentewet en 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 vergelijkbaar met die van woningcorporaties. 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 resultaat.

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

1 Huisvesting primaire doelgroep

1.1 Woningtoewijzing en doorstroming

Strategisch Voorraadbeleid

Het geactualiseerde plan geeft richting aan de strategie van onze woningportefeuille en houdt rekening met demografische ontwikkelingen, veranderende trends en financiële en juridische ontwikkelingen. Daarnaast gaat het in op het beheer van de bestaande voorraad, verkoop en nieuwbouwactiviteiten. Verduurzaming van de bestaande voorraad is een belangrijk item. De wensportefeuille en het streefhuurbeleid spelen ook een belangrijke rol. 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.

Beschikbaarheid woningen

In 2020 zijn 68 bestaande woningen (2019: 60) en 20 nieuwbouwwoningen (2019: 0) beschikbaar voor verhuur gekomen. De mutatiegraad ligt in 2020 op 7,8% (2019: 6,8%).

Woonruimteverdeling

Op het gebied van woonruimteverdeling werkt het Woningbedrijf samen met alle verhuurders in de regio West-Friesland. Het gezamenlijke woningverdeelsysteem Woonmatch is gebruiksvriendelijk voor zowel klant als verhuurder. Met het gebruik van dit systeem worden alle woningen in de regio via hetzelfde aanbodmodel aangeboden aan woningzoekenden. Het voordeel voor de woningzoekende is dat zij slechts in één 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 2020 zijn 88 huurovereenkomsten (2019: 60 huurovereenkomsten) gesloten. Hiervan is 89% toegewezen aan de lage inkomens, 8% toegewezen aan de middeninkomens en 3% toegewezen aan de hoge inkomens. Het Woningbedrijf heeft op basis van deze gegevens voldaan aan de geldende norm.

Huishoudinkomen	Norm	2020	2019
Lage inkomens (t/m € 39.054)	≥ 80%	89%	92%
Middeninkomens (€ 39.055 t/m € 43.573)	≤ 10%	8%	1%
Hoge inkomens (vanaf € 43.574)	≤ 10%	3%	7%
		100%	100%

Keuzevrijheid voor doelgroepen

Per 31 december 2020 bedraagt de woningvoorraad 895 woningen (2019: 876 woningen). In 2020 zijn 20 nieuwbouwwoningen (12 jongerenwoningen en 8 beneden-bovenwoningen in Heerenweide fase 1D) opgeleverd en is 1 woning verkocht. De voorraad is als volgt gespecificeerd.

Woningtype	2020	2019
I Een- en kleingezinswoningen (niet gestapeld)	397	398
II Boven/hvat/duplexwoningen (meer dan 2 kamers)	88	80
III Hvat-woningen (niet meer dan 2 kamers)	131	119
IV Ouderen (55+) en senioren (65+) woningen	279	279
	895	876

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

De gemiddelde zoekduur is 3,60 jaar in 2020 (2019: 3,29 jaar). Dit is inclusief woningtoewijzingen uit hoofde van zorgwoning (1), WMO (1), urgentie (10), woningruil (1), maatschappelijke uitstroom (2), vergunninghouder (2) en overig (1).

Woningtype	Huur- overeen- komsten (aantal)	Gemidd. reacties/ woning (aantal)	Gemidd. zoekduur (jaar)	Gemidd. inschrijf- duur (jaar)	Toewij- zing via bemid- deling (aantal)
Jongerenwoning t/m 22 jaar	21	124	2,91	3,95	3
Seniorenwoning vanaf 55 jaar	4	59	2,45	7,26	0
Seniorenwoning vanaf 65 jaar	18	25	1,25	7,43	2
Standaardwoning	45	309	4,97	7,31	13
	88	195	3,60	6,53	18

Populariteit

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

Adres	Plaats	Type	Aantal reacties
Vuursteen 11	Hoogwoud	Eengezinswoning	792
Beukenlaan 11	Hoogwoud	Bovenwoning	681
Driestedenweg 90	De Weere	Eengezinswoning	558
Weidehof 14	Spanbroek	Benedenwoning	533
Weidehof 16	Spanbroek	Bovenwoning	533
Weidehof 18	Spanbroek	Benedenwoning	533
Weidehof 20	Spanbroek	Bovenwoning	533
Weidehof 22	Spanbroek	Benedenwoning	533
Weidehof 24	Spanbroek	Bovenwoning	533
Weidehof 26	Spanbroek	Benedenwoning	533

Urgentie

In de regionale Huisvestingsverordening staan de regels voor het toekennen van urgentie. In 2020 zijn 29 aanvragen (2019: 13) voor een urgentie bij de onafhankelijke Regionale urgentie commissie (RUC) ingediend. Hiervan zijn 10 aanvragen (2019: 12) toegewezen, 11 aanvragen (2019: 1) afgewezen en 8 aanvragen (2019: 0) aangehouden. Van de 10 toewijzingen in 2020 hebben 8 personen een woningen toegewezen gekregen – waarvan 1 persoon de aangeboden woning heeft geweigerd en is daarmee de urgentie komen te vervallen – en volgen de overige 2 personen in 2021. Daarnaast hebben 2 personen uit 2019 een woning toegewezen gekregen. Regio breed zijn 529 aanvragen (2019: 524) ingediend waarvan 412 (2019: 223) zijn toegewezen.

Leegstand

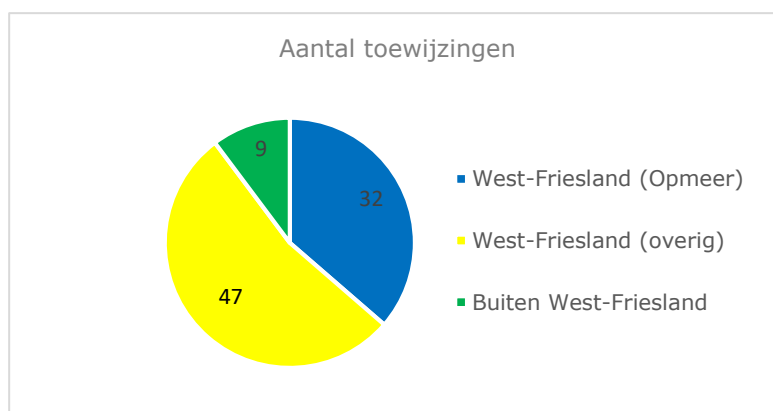
Het streven is aansluitend te verhuren, zonder enige leegstand. Indien het Woningbedrijf kleinschalige werkzaamheden uitvoert aan de woningen, worden deze niet vrij van huur gehouden. Indien er werkzaamheden op grote schaal plaatsvinden of niet tijdig een nieuwe huurder wordt gevonden voor een vrijgekomen woning, wordt huurderving geleden. De huurderving wegens leegstand in 2020 is uitgekomen op 0,49% (2019: 0,33%) van de bruto huuropbrengsten als gevolg van Covid-19 en mutatiwoningen waaraan veel moet gebeuren. Er zijn kandidaat-huurdere die minder bereid zijn om mee te werken aan bezichtigingen, waardoor deze pas na de eindinspectie kunnen worden ingepland. Ook de afspraken voor bezichtiging en ondertekening van huurovereenkomsten nemen meer tijd in beslag. Al met al is de kans op aansluitende verhuring kleiner geworden. De huurderving wegens leegstand is ruim 50% hoger dan 2019 die toen onverwacht hoger uitviel door een aantal mutatiwoningen waaraan veel moest gebeuren (zie paragraaf 6.3 onderhoudskosten van de Jaarrekening). Het is niet zeker of deze trend zich doorzet.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen

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

- Opmeerder versus niet-Opmeerder

Van de 88 vrijgekomen woningen is 90% aan woningzoekenden binnen West-Friesland – waarvan 36% aan woningzoekenden uit Opmeer – en 10% aan woningzoekenden buiten West-Friesland toegewezen.



- 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 1-1-2020	Eerste helft 2020	Tweede helft 2020
Taakstelling	27	4	5
Gehuisvest	24	0	11
Cumulatief saldo	3 achterstand	7 achterstand	1 achterstand

In 2020 zijn in totaal 11 personen (2019: 2) gehuisvest. Voor deze 11 personen zijn 2 woningen (2019: 1) beschikbaar gesteld. Geen van hen is na-reiziger.

1.2 Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De verhuurders mogen jaarlijks de netto huurprijzen per 1 juli verhogen/verlagen. In 2020 mocht de huurverhoging maximaal 5,1% (inflatie plus 2,6%) zijn.

Gelet op de betaalbaarheid heeft het Woningbedrijf de jaarlijkse huurverhoging gematigd. Per 1 juli 2020 is een gemiddelde huurverhoging van 2,7% (2019: 2,0%) doorgevoerd. Om onze woningvoorraad binnen het DAEB vastgoed te behouden, worden alle huurprijzen afgetopt op de liberalisatiegrens van € 737,14 (2019: € 720,42) en de netto huurprijzen van de jongerenwoningen afgetopt op € 432,51 (2019: € 424,44). Bij mutatie worden alle huurprijzen geharmoniseerd op 70% van de maximaal redelijke huur (streefhuur). Bij woon-zorgcomplex De Schakel wordt de netto huurprijs geharmoniseerd naar 75% van de maximaal redelijke huur (streefhuur). Huren boven de streefhuur krijgen een huurverlaging over een periode van 3 jaren.

Ons huurprijsbeleid ligt in lijn met de regio West-Friesland. De gemiddelde maandhuur (DAEB) bedraagt € 563 in 2020 (2019: € 547). Volgens de Aedes-benchmark 2020 bedraagt de gemiddelde maandhuur (DAEB) € 544 in 2019 (2018: € 531).

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 (2020: € 432,51). Dit betreft doorgaans jongerenwoningen. De betaalbare voorraad wordt gevormd door woningen met een huur tot en met de 2^e aftoppingsgrens (2020: € 663,40). De huurtoeslaggrens is vastgesteld op € 737,15. Het Woningbedrijf heeft nagenoeg alleen woningen tot en met de huurtoeslaggrens (liberaliseringsgrens). De verdeling van onze woningvoorraad over de huurprijsklassen per 31 december 2020 volgt in onderstaande tabel. Ter vergelijking is de landelijke verdeling uit de Aedes-benchmark 2020 (rekening 2019) weergegeven.

Huurprijsklasse	Huurprijs (€)	Opmeer (aantal)	Opmeer (%)	Aedes- benchmark 2019 ¹ (%)
Tot en met kwaliteitsgrens	t/m 432,51	75	8,4	14,2
Tot en met 1 ^e aftoppingsgrens	432,52 t/m 619,01	572	63,9	
Tot en met 2 ^e aftoppingsgrens	619,02 t/m 663,40	138	15,4	67,8
Tot en met huurtoeslaggrens	663,41 t/m 737,14	109	12,2	11,9
Boven huurtoeslaggrens	737,15 en hoger	1	0,1	6,1
		895	100,0	100,0

Overige woonlasten

In het kader van beperking van de woonlasten treft het Woningbedrijf energiebesparende maatregelen die voor 50% worden doorbelast aan de huurders. Op deze manier wordt bijgedragen aan een verlaging van de woonlasten. In 2020 zijn geen energiebesparende ingrepen uitgevoerd.

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. Met ingang van 1 maart 2020 is de pilot Vroeg Erop Af gestart. Hierbij wordt een huurachterstand van 1 maand of een betalingsregeling die niet wordt nagekomen gemeld aan de preventiemedewerker (schuldhulpverlening) van het Wijkteam. Dit om te voorkomen dat betalingsachterstanden uitmonden in problematische schuldenproblematiek. De preventiemedewerker krijgt 30 dagen de tijd om contact te leggen met de huurder en concrete

¹ Geen recente gegevens beschikbaar in benchmark 2020.

betalingsafspraken te maken óf door te leiden naar de schuldhulpverlening.

Indien er geen contact kan worden gemaakt óf de huurder geen hulp wenst, dan wordt de vordering overgedragen aan een incassobureau. Indien dit alsnog niet tot betaling van de verschuldigde huur leidt, wordt het gerechtelijke traject gestart.

De huurachterstand ultimo 2020 is opgelopen tot 0,68% (2019: 0,88%) na een stijging in 2018.

Uitzettingen

In 2020 zijn in totaal 2 vonnissen (2019: 9) tot ontbinding huurovereenkomst en ontruiming van de woning uitgesproken. Beide vonnissen zijn op basis van huurachterstand (2019: 8).

Er is 1 huisuitzetting (2019: 2) geweest op grond van huurachterstand, deze huisuitzetting was op basis van een vonnis uit 2019.

De 2 vonnissen uit 2020 waren voor de huurders aanleiding om het door middel van een betalingsregeling en hulp van de preventiemedewerker van het Wijkteam niet op een ontruiming te laten aankomen.

De landelijke trend van het aantal vonnissen tot huisuitzettingen en huisuitzettingen is verder gedaald. Uit de Aedes-benchmark 2019² (rekening 2018) is gebleken dat het aantal vonnissen tot huisuitzettingen is afgenomen met 11% tot 12.000 (2017: 13.500) en het aantal huisuitzettingen is afgenomen met 19% tot 3.000 (2018: 3.700).

² Geen recente gegevens beschikbaar in de benchmark 2020.

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 keuzevrijheid voor doelgroepen). 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 soos-middagen 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 (4 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 een pedicure en kapper, komen regelmatig langs.

Graaf Florisstraat Hoogwoud en Van Roozendaalstraat Spanbroek

Deze 2 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 senioren-appartementen aan de Oeverwal te Hoogwoud (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+) en thermostatische douchemengkraan – wordt door het Woningbedrijf aangebracht, mits de aanvrager huurder is van een seniorenwoning van het Woningbedrijf. Bij keukenvervanging in een seniorenwoning worden standaard ladekasten geplaatst. 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 het bieden van toegang tot jeugdzorg, bieden van (ambulante) lokale zorg, het bieden van consultatie aan de professionals, het activeren en versterken van eigen kracht en netwerk, het werken met één-gezin-één-plan, het 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 vice 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 dat de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit beschermd wonen en uit de maatschappelijke opvang stagneert. Het uitstroombepoec 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 Minderjarige 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 stelt jaarlijks maximaal 5 woningen beschikbaar.

In 2020 zijn 2 huurwoningen (2019: 1) beschikbaar gesteld aan maatschappelijk uitstromers. In 2020 heeft de evaluatie van de pilot uitstroom plaatsgevonden. Uit de evaluatie blijkt dat er uiteindelijk minder uitstromers waren dan werd aangenomen. De taakstelling van 100 woningen wordt dan ook naar beneden bijgesteld tot 5 woningen. De pilot loopt tot op heden door omdat er over de samenwerkingsovereenkomst – om deze werkwijze regulier te maken – nog geen overeenstemming is. De verwachting is dat in het eerste halfjaar 2021 overeenstemming is en de samenwerkingsovereenkomst zal worden getekend door de gemeenten, woningcorporaties en een aantal zorginstanties.

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	2005-2020	Totaal
Opmeer	3	2	27	136	72	0	0	240
Spanbroek	24	15	88	0	38	42	53	260
Hoogwoud	8	13	50	97	45	37	67	317
Aartswoud	6	2	13	0	8	4	0	33
De Weere	4	2	17	4	18	0	0	45
	45	34	195	237	181	83	101	895

De woningvoorraad per 31 december 2020 bedraagt 895 verhuureenheden (vhe). De technische meerjarenraming van het Woningbedrijf vermeldt per woningcomplex het jaartal en de geraamde kosten van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

In 2020 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Complex	Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
002	Zuiderzeestraat 35 t/m 41 (o) Aartswoud	4	Buitenschilderwerk
006	Zuiderzeestraat 27-29 Aartswoud	2	Buitenschilderwerk
012	Graaf Willemstraat 2 t/m 12 Hoogwoud Raadhuisstraat 2 t/m 8 Hoogwoud Radboudstraat 3 t/m 9 Hoogwoud Beatrixlaan 9 de Weere	14	Metselwerkreparaties 1 Buitenschilderwerk
016	Zuiderzeestraat 22-24-26, 36, 40 Aartswoud	5	Buitenschilderwerk
021	Aardebaan 35, 45, 47 Opmeer Marsstraat 3, 5, 7, 13 Opmeer Mercuriusstraat 4-16, 20, 28, 32-40, 44 Opmeer Venusstraat 3, 13, 15, 19, 23 Opmeer	27	Buitenschilderwerk, kozijnreparaties
025	Akkerwinde 31-51 Opmeer Pinksterbloem 1-9, 2-18 Opmeer Planetenlaan 15-23 Opmeer	30	Keukens vervangen
027	Boenluif 1 t/m 7 Hoogwoud Burg. Heymansstr 41 t/m 47 Hoogwoud 't Vores 5 Hoogwoud	9	Buitenschilderwerk, kozijnreparaties

Complex	Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
029	Klaproos 17 t/m 43 Opmeer HVAT	14	Keukens vervangen
031	Beatrixlaan 28 t/m 34 de Weere	4	Buitenschilderwerk
040	Boenluif 9 t/m 33 Hoogwoud	13	Buitenschilderwerk
044	De Glazen Wagen 2 t/m 28 Opmeer	14	Keukens vervangen
045	Past. Tetterodestraat 23 t/m 33 Hoogeweere 1 t/m 15 De Weere	18	keukens vervangen
059	Oeverwal 103, 105, 111, 121 Hoogwoud appartementen VVE	4	Brandmelders vervangen
Algemeen	Diverse complexen		Diverse cv-ketel vervangen, achterpaden hersteld en enkele losse keukens vervangen.

3.2 VvE beheer

Het Woningbedrijf heeft bezit in 2 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 van de Verenigingen van Eigenaren.

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 woonlasten, bijvoorbeeld door het aanvragen van huurtoeslag of bijzondere bijstand en het besparen van energie. De Huurkrant geeft onder andere informatie over de jaarlijkse huurverhoging en over de huurtoeslag.

Bewonerscommissie

Sinds 2004 is voor het Woningbedrijf een bewonerscommissie actief. De bewonerscommissie bestaat uit 4 leden. In 2020 heeft er een overleg met de voltallige commissie plaatsgevonden en daarvoor een aantal keer gesproken met de voorzitter en de op dat moment meelopend lid 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 2020 heeft de Rehab 5 bezwaren (2019: 1) voorgelegd gekregen. Hiervan zijn 2 bezwaren ongegrond verklaard, van 1 is de urgentie ingetrokken en 2 zijn nog in behandeling.

Interne klachtenregeling/Huurcommissie

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. In 2020 is bij de interne klachtencoördinator van de gemeente 5 klachten (2019: 1) over woningzaken ontvangen. Na overleg zijn deze naar tevredenheid opgelost.

Daarnaast zijn er door een tweetal huurders verzoeken bij de huurcommissie ingediend in verband met de huurprijs. In een zaak is het Woningbedrijf in het gelijk gesteld en de andere zaak is door de huurder ingetrokken.

Waardering door huurders

Huurders die hun huurovereenkomst opzeggen, zijn 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 68 vertrekkende huurders (2019: 60) hebben 12 personen (2019: 16 personen) het exitformulier teruggestuurd. 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 en 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 € 5,00 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 2020 hebben 88 huurders (2019: 86 huurders) een serviceabonnement.

3.4 Energie en duurzaamheid

De Energie-Index (EI) is een getal dat de energetische prestatie van een woning uitdrukt. Daarbij geldt hoe lager de waarde hoe beter de energieprestatie. Per 1 januari 2015 wordt de EI bepaald met rekenmethode Nader Voorschrift. Een E-label is 10 jaar geldig. Dus ieder jaar worden woningen opgenomen, waarvan de E-label is verlopen. Door de jaarlijks wijzigende meetmethode kan het voorkomen dat een E-label wordt gewijzigd terwijl de woning hetzelfde is gebleven.

Energie-Index	Energielabel	Woningen 2020 (aantal)	Woningen 2020 (%)	Woningen 2019 (%)
< 0,61	A++	20	2,23	1,14
0,61 - 0,80	A+	31	3,46	2,63
0,81 - 1,20	A	291	32,51	29,00
1,21 - 1,40	B	326	36,42	41,55
1,41 - 1,80	C	182	20,34	22,03
1,81 - 2,10	D	26	2,91	1,71
2,11 - 2,40	E	12	1,34	1,14
2,41 - 2,70	F	3	0,34	0,34
> 2,70	G	4	0,45	0,46
		895	100,00	100,00

De gemiddelde EI van het Woningbedrijf is 1,22 in 2020 (2019: 1,22), hetgeen dicht tegen label A aan zit. De benchmark toont een verdere verbetering tot een gemiddelde EI van 1,51 in 2019 (2018: 1,57). Een extrapolatie laat zien dat een gemiddelde EI van 1,40 landelijk in 2021 wordt gehaald. Landelijk sluit dit aan op de ambitie van gemiddeld label B in 2021. Het Woningbedrijf voldoet hieraan.

4 (Des)investeringen in vastgoed

4.1 Nieuwbouw

De nieuwbouw van 12 jongerenappartementen en 8 beneden- en bovenwoningen van fase 1D van Heerenweide te Spanbroek is in mei en juni 2020 opgeleverd.

Op 21 maart 2019 heeft de Gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de voorbereiding voor de bouw van huurwoningen van fase 2 en 3 in Heerenweide. Fase 2 bestaat uit 20 beneden- en bovenwoningen en fase 3 heeft 28 appartementen. Jan Rietvink architecten heeft na het winnen van de prijsvraag zijn ontwerpen verder uitgewerkt in een definitief ontwerp. Het College van burgemeester en wethouders heeft besloten om eerst de woningen in fase 2 te bouwen en fase 3 later te ontwikkelen. Op 12 december 2019 heeft de Gemeenteraad voor fase 2 een bouwkrediet beschikbaar gesteld. Een aannemer is geselecteerd om dit plan verder in bouwteam uit te werken. Eind oktober 2020 is gestart met de bouw van deze woningen. Wethouder R.M. Wiersma-De Faria sloeg op 26 november 2020 de eerste paal.

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. Alle nieuw te bouwen huurwoningen in Heerenweide worden aardgasvrij gebouwd. Sinds 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen al niet meer aangesloten worden op het gasnet. Het Woningbedrijf geeft hiermee tevens invulling aan de voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid.

4.2 Verkoop

In 2020 is 1 woning (complex 59) verkocht (2019: 1) aan een huurder van het Woningbedrijf met 10% korting. De verkoopprijs bedraagt € 157.500.

Op 12 december 2019 is het verkoopbeleid als onderdeel van het Strategisch voorraadbeleid vastgesteld. Bij het vrijkomen van de voor verkoop aangewezen woningen worden deze aangeboden aan alle huurders van het Woningbedrijf. Levert dat geen koper op dan worden de woningen in de vrije verkoop gebracht.

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 2020 welke gelijk is aan 2019. 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 2020 is voor maatschappelijke aspecten een bedrag van € 30.000 en voor fysieke aspecten een bedrag van € 19.077 besteed (zie paragraaf 6.3 bedrijfslasten van de Jaarrekening).

5.2 Wijk- en buurtbeheer

Met ingang van 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 en 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. Extra aandacht krijgen de buurten/wijken 't Vierkant in Hoogwoud en Bloemenwijk in Opmeer.

5.3 Aanpak overlast

OGGZ Meldpunt Vangnet en Advies

In 2020 is er op individueel casusniveau overleg geweest met het OGGZ Meldpunt Vangnet en Advies van GGD Hollands Noorden (verder: het Meldpunt). Meldingen over een zorgwekkende situatie kunnen altijd worden doorgegeven aan het Meldpunt.

Overleg overlast Sociaal Domein

In 2019 is het periodiek Overleg overlast Sociaal Domein (OSD) opgegaan in de integrale aanpak woonoverlast en veiligheid. Dit 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 ketenpartners zijn op uitnodiging aanwezig. In 2020 zijn 10 situaties (2019: 18) besproken in OSD-overleggen. De

reden van het lager aantal besproken zaken is dat er 4 van de 8 OSD-overleggen zijn doorgegaan.

Individueel Casus Overleg

In aanvulling op het OSD is er een gemeente breed Individueel Casus Overleg (ICO), waarin zware overlastzaken op individueel niveau worden besproken. Eveneens dit overleg staat onder toezicht van het Veiligheidshuis. In dit overleg worden duidelijke afspraken gemaakt over de te behalen doelen en wordt een behandelplan opgesteld. In 2020 zijn 5 ICO-overleggen (2019: 29) geweest gemeente breed in verband met Covid-19.

Overige overlastzaken

Naast de OSD en ICO gerelateerde zaken heeft het Woningbedrijf in 2020 te maken gehad met 28 kleinere overlastgevallen (2019: 16 gevallen) waarbij andere (hulpverlenende) organisaties zijn betrokken. De toename volgt uit Covid-19. Woonfraude en achterstallig tuinonderhoud wordt ook gemonitord.

Landelijke ontwikkeling

Uit de Monitor woonoverlast in Coronatijd van Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) (30-6-2020) blijkt dat de meldingen van overlast zijn gestegen sinds de Covid-maatregelen. Geluidsoverlast wordt het meest gemeld (96%), gevolgd door intimidatie, bedreigingen, pesten, geweld en/of vernieling (60%) en vervuiling en/of verwaarlozing van de woning of tuin van de burens (41%). In verband met Covid konden huisbezoeken en buurtonderzoeken niet of nauwelijks worden uitgevoerd. ErHuisbezoeken en buurtonderzoeken konden niet of nauwelijks worden uitgevoerd. In de coronatijd is meer via telefoon, beeldbellen en mail contact gezocht met overlastgevers en betrokken burens. is meer via telefoon, beeldbellen en mail contact gezocht met overlastgevers en betrokken burens.

6 De organisatie

6.1 Governance

Het Woningbedrijf is een van de 5 gemeentelijke woningbedrijven die in Nederland actief zijn. 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:

Functie	Formatie 2020 (fte)	Bezetting 2020 (fte)	Bezetting 2019 (fte)
Management	0,20	0,20	0,20
Beleidsmedewerker (o.m. verhuur- en bewonerszaken)	1,00	1,00	0,83
Medewerker huisvesting	0,50	0,58	0,58
Medewerker woonoverlast	0,44		
Technisch medewerker (klacht- en mutatieonderhoud)	1,00	1,00	1,00
Technisch medewerker (planmatig onderhoud)	0,89	0,89	0,89
Medewerker huurincasso/huurtoeslag	0,41	0,41	0,41
Medewerker financiële administratie	0,66	0,66	0,66
Administrateur ³	0,50		
	5,60	4,74	4,57

Woningcorporaties van vergelijkbare omvang (categorie tot 1.000 woningen) hebben een bezetting van 7,0 fte per 1.000 verhuureenheden (vhe) in 2018 (bron: dVi 2019). Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de overhead (zoals receptie en facilitaire diensten) in de bezetting is inbegrepen. Bij het Woningbedrijf wordt de bijdrage aan personeel en overhead van de gemeente Opmeer verantwoord in de overige bedrijfslasten van het Woningbedrijf (zie paragraaf 6.3 overige bedrijfslasten van de Jaarrekening). De invulling van medewerker overlast en administrateur is verantwoord onder inhuur specifieke expertise.

³ Met ingang van 2017 zijn de werkzaamheden van de administrateur overgebracht van de afdeling Financiën naar het gemeentelijk Woningbedrijf.

6.3 Resultaat

Het resultaat na bestemming bedraagt € 5.945.258 negatief in 2020 (2019: € 2.268.211 negatief). Ten opzichte van de rekening 2019 is dit € 3.677.047 lager en ten opzichte van de begroting 2020 is dit € 6.835.872 lager (zie hoofdstuk 6 toelichting winst- en verliesrekening van de Jaarrekening).

Onderstaand is de verantwoording van het bovenstaande resultaat in de gemeentelijke rekening 2020. In de gemeentelijke rekening is de waardeverandering vastgoed in ontwikkeling (nieuwbouw) en waardeverandering vastgoed in exploitatie (afwaardering naar lagere bedrijfswaarde) buiten beschouwing gelaten, waardoor dit resultaat hoger is dan het resultaat in de jaarrekening van het Woningbedrijf (zie inleiding en paragraaf 6.3 waardeveranderingen materiële vaste activa van de Jaarrekening).

	Begroting na wijziging 2020	Rekening 2020	Verschil
Baten	6.329.500	6.192.092	-137.408
Lasten	-7.789.833	-5.275.379	2.514.454
Belasting (Vpb)	2.486.836	2.486.836	0
Resultaat voor bestemming (na belastingen)	1.026.503	3.403.549	2.377.046
Mutaties reserves	-135.889	-135.889	0
Resultaat na bestemming	890.614	3.267.660	2.377.046

Niet-beïnvloedbare lasten

Onder de niet-beïnvloedbare lasten vallen de belastingen en heffingen waar een organisatie geen invloed op heeft, zoals verhuurderheffing, belastingen en saneringsheffing. Voor het Woningbedrijf zijn de niet-beïnvloedbare lasten per verhuureenheid (vhe) als volgt:

	2020	2019	Aedes-benchmark 2020
Verhuurderheffing	812	798	
Belastingen WOZ en Waterschap	249	245	
Belastingen en heffingen	1.061	1.043	1.013
Ontwikkeling t.o.v. voorgaand jaar	1%	-1%	-7%

De niet-beïnvloedbare lasten beslaan bijna 2 maanden huuropbrengst van het Woningbedrijf.

Na de incidentele daling in 2019 zijn deze in 2020 toegenomen met 1% (2019: -1%) tot € 1.061 per vhe (2019: € 1.043). Over de periode 2016-2020⁴ zijn de niet-beïnvloedbare lasten van het Woningbedrijf toegenomen met 15%.

Ter vergelijking wordt de ontwikkeling van woningcorporaties uit de Aedes-benchmark 2020 (rekening 2019) gepresenteerd. De lagere lasten uit de Aedes-benchmark wordt verklaard door het wegvallen van de eenmalige saneringsheffing in 2018 (die niet van toepassing is voor het Woningbedrijf) en de Regeling vermindering verhuurderheffing. Over de periode 2013-2019 zijn de niet-beïnvloedbare lasten van woningcorporaties toegenomen met 92%.

⁴ In verband met de separate administratie van het Woningbedrijf vanaf 2016, wordt de voorgaande periode niet betrokken in de vergelijking.

Vennootschapsbelasting

Een andere ontwikkeling die buiten de definitie van niet-beïnvloedbare bedrijfslasten in de Aedes-benchmark valt, is de vennootschapsbelasting. In 2020 heeft de Belastingdienst uitgesproken dat het gemeentelijk Woningbedrijf niet vennootschapsbelastingplichtig is (zie paragraaf 6.5 belastingen van de Jaarrekening).

Beïnvloedbare bedrijfslasten

De beïnvloedbare bedrijfslasten komt tot uiting in de overige bedrijfslasten (zie paragraaf 6.4 genormaliseerd resultaat). Deze lasten staan onder druk door toenemende niet-beïnvloedbare bedrijfslasten en veranderende wet- en regelgeving. Ter vergelijking wordt de beïnvloedbare bedrijfslasten van het Woningbedrijf gepresenteerd naast de Aedes-benchmark 2020⁵.

	<i>Woningbedrijf</i>		<i>Aedes-benchmark 2020</i>	
2020	2.279	(22,9%)		
2019	1.854	(0,2%)	828	(5,5%)
2018	1.850	(33,6%)	785	(2,7%)
2017	1.385	(-3,2%)	764	(-3,3%)
2016	1.431		790	(-7,4%)
2015			853	(-7,6%)
2014			923	(-10,0%)
2013			1.025	

De beïnvloedbare bedrijfslasten van het Woningbedrijf zijn toegenomen met 59% vanaf 2016. De grootste stijging (45%) volgt uit de bijdrage aan de ombuiging vanaf 2018 (2020: € 648 per vhe). Het Woningbedrijf kent echter een tegengestelde trend van de Aedes-benchmark. Uit de Aedes-benchmark is naar voren gekomen dat de beïnvloedbare bedrijfslasten na een daling van 25% vanaf 2013 zijn gestegen met 5,5% tot € 828 per vhe in 2020 (corporaties met minder dan 1.000 vhe: € 1.004). De stijging van woningcorporaties komt voornamelijk door toenemende personeelskosten (personeelskosten per fte), externe inhuur, overige exploitatiekosten en ICT.

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.

Het genormaliseerd resultaat van het Woningbedrijf bedraagt € 902.944 in 2020 (2019: € 720.067). Dit is € 182.877 hoger dan in 2019 en wordt vooral veroorzaakt door hogere bedrijfsopbrengsten en lagere onderhoudslasten naast hogere overige bedrijfslasten.

⁵ In verband met het hanteren van het categoriaal model van de winst- en verliesrekening door het Woningbedrijf is de omvang van onze beïnvloedbare bedrijfslasten beperkt vergelijkbaar met die van woningcorporaties (functioneel model). Desondanks is de ontwikkeling van beïnvloedbare bedrijfslasten vergelijkbaar.

	Begroting 2020	Rekening 2020	Rekening 2019
Bedrijfsopbrengsten	5.992.500	6.034.592	5.756.995
Bedrijfslasten			
- afschrijvingen	-1.097.642	-1.094.465	-1.139.673
- onderhoud	-1.149.950	-1.140.987	-1.416.752
- overige bedrijfslasten ⁶	-2.005.627	-2.039.321	-1.624.015
- sanerings- en verhuurderheffing	-726.571	-726.571	-698.610
- financiële baten en lasten	-150.861	-130.305	-157.878
	-5.130.651	-5.131.649	-5.036.928
Genormaliseerd resultaat	861.849	902.944	720.067
Correcties			
- netto verkoopresultaat MVA	177.818	13.770	173.029
- waardeveranderingen MVA	-2.500.000	-9.212.918	-2.570.277
- belastingen	2.486.836	2.486.836	-627.030
Resultaat na belastingen (voor bestemming)	1.026.503	-5.809.369	-2.304.211
Mutaties reserves	-135.889	-135.889	36.000
Resultaat na bestemming	890.614	-5.945.258	-2.268.211

De onderhoudslasten zijn in 2020 afgenomen met 19% (2019: +21%) tot € 1.275 per vhe (2019: € 1.617). Dit hangt vooral samen met de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud. Ter vergelijking wordt de ontwikkeling van woningcorporaties uit de Aedes-benchmark 2020 (rekening 2019) gepresenteerd. De hogere onderhoudslasten uit de Aedes-benchmark wordt deels verklaard door de toerekening van organisatiekosten aan onderhoud (conform functioneel model van de winst- en verliesrekening), dat niet voorkomt in de cijfers van het Woningbedrijf (categoriaal model van winst- en verliesrekening).

	2020	2019	Aedes- benchmark 2020 ⁷
Reparatieonderhoud	324	228	391
Mutatieonderhoud	152	123	270
Preventief onderhoud	123	145	
Planmatig onderhoud	676	1.121	1.114
Onderhoud	1.275	1.617	1.774
Ontwikkeling t.o.v. voorgaand jaar	-19%	21%	4%

De stijging van onderhoud in 2019 bij woningcorporaties doet zich voor in alle vormen van onderhoud. Woningcorporaties blijven hun woningen verder verduurzamen. Voor het Woningbedrijf wordt ook deze trend voorzien.

⁶ De lonen en salarissen van het Woningbedrijf wordt doorbelast door de gemeente Opmeer (bijdrage aan personeel) en verantwoord in de overige bedrijfslasten.

⁷ Dit is het gemiddelde onderhoud over de laatste 5 jaren (2015-2019).

7 Verklaring besteding middelen

Het College van burgemeester en wethouders verklaart hierbij dat de middelen die in 2020 aan het Woningbedrijf ter beschikking hebben gestaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

de heer M. Winder
secretaris

de heer W.G. Groeneweg
waarnemend burgemeester

Bijlage: 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
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

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
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
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/m 7	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

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
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
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	Kreekrug 17, 19 (beneden)	Hoogwoud	2
55	Kreekrug 21, 23 (boven)	Hoogwoud	2
55	Oeverwal 14, 16 (beneden)	Hoogwoud	2
55	Oeverwal 18, 20, 26, 28 (boven)	Hoogwoud	4

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
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	Hoogwoud	3
60	Heerensingel 1-23 (o)	Spanbroek	12
61	Weidehof 14-28 (e)	Spanbroek	8
102	Pastoor Tetterrodestraat 2 t/m 32 (e)	De Weere	16

Jaarrekening 2020

Inleiding

Uitgangspunten Activanota 2019

Vanuit de Activanota 2019 van de gemeente Opmeer (zie paragraaf 4.4.3 waardering Woningbedrijf) maakt het Woningbedrijf een tweetal jaarrekeningen op:

- jaarrekening conform verkrijgings- of vervaardigingsprijs (BBV);
- jaarrekening conform actuele waarde (historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) of lagere bedrijfswaarde);

Het uitgangspunt van de gemeente Opmeer is dat het Woningbedrijf wordt verantwoord in één jaarrekening, die van de gemeente Opmeer. In de jaarrekening van de gemeente Opmeer wordt de historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) toegepast, waarmee wordt voldaan aan het BBV. Naast deze jaarrekening op basis van het BBV, stelt het Woningbedrijf een jaarrekening op op basis van historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) of lagere bedrijfswaarde op ten behoeve van sturing. Een fiscale jaarrekening wordt met ingang van 2020 niet meer opgesteld, omdat de Belastingdienst op 2 juli 2020 heeft uitgesproken dat het gemeentelijk Woningbedrijf niet vennootschapsbelastingplichtig is.

Bijzondere positie Woningbedrijf

De activa van de gemeente wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs). Het Woningbedrijf neemt een bijzondere plaats in met betrekking tot de waardering van de materiële vaste activa (DAEB vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie). Voor het Woningbedrijf wordt het actuele-waardemodel gehanteerd. Dit vertaalt zich in een bedrijfswaardeberekening. De bedrijfswaarde houdt rekening met de toekomstige inkomsten en uitgaven. Hiermee kan het Woningbedrijf de (financiële) impact van de bedrijfsvoering op de waarde van materiële vaste activa en eigen vermogen inzichtelijk maken. Dit maakt het mogelijk om uit oogpunt van opbrengstpotentieel (verdiencapaciteit) en continuïteit bij te sturen. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe wordt de materiële vaste activa gewaardeerd tegen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde, waardoor er sprake is van een lager risicoprofiel op de waardering.

Consequenties

De waardering tegen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde in de jaarrekening van het Woningbedrijf resulteert in een lagere balanspositie van materiële vaste activa en eigen vermogen in vergelijking met de jaarrekening van de gemeente Opmeer. Dit verschil bedraagt € 17,45 miljoen door waardeverandering vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie (zie paragraaf 6.3 waardeveranderingen materiële vaste activa). Het lagere **eigen vermogen** van het Woningbedrijf geeft echter een reëlere benadering van de financiële positie. Dat komt doordat deze is ontleend aan toekomstige handelingen in tegenstelling tot de reservevorming van de gemeente Opmeer die is gebaseerd op het verleden. Gelet op een aanvullende bijdrage aan de ombuiging van de gemeente Opmeer vanaf 2020 en de uitvoering van het vastgestelde Strategisch voorraadbeleid 2020 komt het **eigen vermogen** van het Woningbedrijf verder onder druk te staan. Deze effecten zijn ingerekend in de voorliggende bedrijfswaarde van het Woningbedrijf.

1 Kengetallen

	2020	2019
Aantal woningen en woongebouwen (aanvang boekjaar)		
In exploitatie	876	877
In ontwikkeling	20	0
Mutaties in het woningbezit		
Aantal in ontwikkeling	20	20
Aantal opgeleverd	20	0
Aantal overgenomen	0	0
Aantal verkocht	-1	-1
Aantal gesloopt of samengevoegd	0	0
Aantal woningen en woongebouwen (ultimo boekjaar)		
In exploitatie	895	876
In ontwikkeling	20	20
Aantal onroerende zaken niet zijnde woningen		
Opslagruimten (Pastoor Meriusflat)	1	1
Het verhuren van woningen		
Huurachterstand in % van de te ontvangen jaarhuur (incl. vergoedingen en excl. derving)	0,68%	0,88%
Huurderving in % van de jaarhuur (incl. vergoedingen)	0,49%	0,52%
Balans en winst- en verliesrekening (per woning)		
Eigen vermogen	€ 8.461	€ 15.276
Totaal opbrengsten	€ 6.758	€ 6.769
Kapitaallasten	€ 1.368	€ 1.481
Onderhoudslasten	€ 1.275	€ 1.617
Overige bedrijfslasten	€ 2.900	€ 2.481
Jaarresultaat	-€ 6.643	-€ 2.589
Financiële continuïteit ⁸		
Interest Coverage Ratio (ICR) – liquiditeit (norm $\geq 1,4$)	33,9	13,2
Solvabiliteit – vermogen (norm $\geq 15\%$)	42%	54%
Loan to Value (LtV) – vermogen (norm $\leq 85\%$)	15%	10%
Dekkingsratio – onderpand (norm $\leq 70\%$)	2%	2%

⁸ In lijn met de (meerjaren)begroting van het Woningbedrijf beoordelen wij de financiële continuïteit op basis van de normen in het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW.

2 Balans (na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2020		31-12-2019
Vaste activa	13.492.791		22.052.069
<i>Materiële vaste activa</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	12.938.994	19.851.107	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	553.797	2.194.081	
Activa ten dienste van exploitatie	0	6.881	
	13.492.791		22.052.069
Vlottende activa	4.631.732		2.674.068
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	2.051	6.158	
Overlopende activa	2.519.175	17.120	
	2.521.226		23.278
<i>Liquide middelen</i>			
Banksaldo	2.110.506		2.650.790
Totaal activa	18.124.523		24.726.137

PASSIVA	31-12-2020		31-12-2019	
Eigen vermogen	7.572.548		13.381.916	
<i>Reserves</i>				
Herwaarderingsreserve	0		0	
Overige reserves	7.572.548		13.381.916	
		7.572.548		13.381.916
<i>Voorzieningen</i>				
Overige voorzieningen		0		0
Vreemd vermogen	10.551.975		11.344.221	
<i>Langlopende schulden</i>				
Leningen overheid	0		0	
Leningen kredietinstellingen	1.856.010		2.076.084	
Waarborgsommen	0		0	
		1.856.010		2.076.084
<i>Kortlopende schulden</i>				
Rekening courant saldo met				
Algemene dienst	7.640.985		7.640.985	
Overlopende passiva	1.054.980		1.627.152	
		8.695.965		9.268.137
Totaal passiva	18.124.523		24.726.137	

3 Winst- en verliesrekening

	Begroting 2020 na wijziging	Rekening 2020	Rekening 2019
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>			
Huuropbrengsten	5.868.500	5.884.009	5.679.030
Opbrengst servicecontracten	110.000	125.958	61.777
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	177.818	13.770	173.029
Overige bedrijfsopbrengsten	14.000	24.626	16.188
	6.170.318	6.048.362	5.930.024
<i>Bedrijfslasten</i>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-1.097.642	-1.094.465	-1.139.673
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-2.500.000	-9.212.918	-2.570.277
Onderhoudslasten	-1.149.950	-1.140.987	-1.416.752
Leefbaarheid	-49.077	-49.077	-50.408
Lasten servicecontracten	-117.500	-121.188	-98.431
Overige bedrijfslasten	-2.565.621	-2.595.627	-2.173.786
	-7.479.790	-14.214.262	-7.449.327
Bedrijfsresultaat	-1.309.472	-8.165.900	-1.519.303
<i>Financiële baten en lasten</i>			
Rentebaten	0	0	0
Rentelasten	-150.861	-130.305	-157.878
	-150.861	-130.305	-157.878
Resultaat voor belastingen	-1.460.333	-8.296.205	-1.677.181
Belastingen	2.486.836	2.486.836	-627.030
Resultaat na belastingen	1.026.503	-5.809.369	-2.304.211
Mutaties reserves ⁹	-135.889	-135.889	36.000
Resultaat na bestemming	890.614	-5.945.258	-2.268.211

⁹ Conform raadsbesluit worden toevoegingen en onttrekkingen aan reserves verwerkt in de jaarrekening.

4 Toelichting waarderingsgrondslagen

4.1 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 645 zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en specifieke presentatie, waardering- en verslaggevingsvoorschriften voor de sector geformuleerd.

De waardering van de activa en 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.

4.2 Balanswaardering

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (Diensten van algemeen economisch belang) en niet-DAEB, 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 met 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 de voorschriften van de Woningwet en het Handboek marktwaardering in verhuurde staat. De indeling naar kasstroom genererende eenheden per geografische kerngebied (Aartswoud, Hoogwoud, Opmeer, Spanbroek en De Weere) is 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 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- of verkooptransactie 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. Investeringssubsidies 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, wordt bij eerste waardering als DAEB vastgoed in exploitatie de betreffende bijzonder waardeveranderingen eveneens in mindering gebracht op de vervaardigingsprijs.

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 (verkrijgings- 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.

Huurdebiteuren

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

Voorzieningen

Onder voorzieningen worden de onrendabele toppen op de nieuwbouwinvesteringen opgenomen, voor zover de verwachte bedrijfswaarde lager is dan de gemaakte investeringsuitgaven 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.

4.3 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.

Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto huren (exclusief de opbrengsten servicecontracten) na aftrek van huurdering 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 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.

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-, preventief 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.

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 het 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-aftrekbare kosten.

5 Toelichting balans

5.1 Materiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
DAEB vastgoed in exploitatie	12.938.994	19.851.107
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	553.797	2.194.081
Activa ten dienste van exploitatie	0	6.881
	<u>13.492.791</u>	<u>22.052.069</u>

Het verloop en de samenstelling van de MVA is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie</i>	<i>Activa ten dienste van exploitatie</i>	<i>Totaal</i>
<i>Saldo per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	44.087.561	2.194.081	69.077	46.350.719
Cumulatieve afschrijvingen	-15.999.926	0	-62.196	-16.062.122
Cum waardeveranderingen	-8.236.528	0	0	-8.236.528
Boekwaarde per 1 januari	<u>19.851.107</u>	<u>2.194.081</u>	<u>6.881</u>	<u>22.052.069</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	23.415	1.866.412	0	1.889.827
Desinvesteringen	-162.972	0	0	-162.972
Correctie cum afschrijving verkochte woning	21.250	0	0	21.250
Afschrijvingen	-1.087.584	0	-6.881	-1.094.465
Afschrijvingen waardeveranderingen	0	0	0	0
Herclassificatie:				
- Investerings	3.506.696	-3.506.696	0	0
- Waardeverminderingen	0	0	0	0
Waardeveranderingen	-9.212.918	0	0	-9.212.918
Terugnemingen waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	<u>-6.912.113</u>	<u>-1.640.284</u>	<u>-6.881</u>	<u>-8.559.278</u>
<i>Saldo per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	47.454.700	553.797	69.077	48.077.573
Cumulatieve afschrijvingen	-17.066.260	0	-69.077	-17.135.337
Cum waardeverminderingen	-17.449.446	0	0	-17.449.448
Boekwaarde per 31 december	<u>12.938.994</u>	<u>553.797</u>	<u>0</u>	<u>13.492.791</u>

Investerings en desinvesteringen

De investeringen in 2020 betreffen bouwkosten van nieuwbouwproject Heerenweide fase 1D (vastgoed in exploitatie), renovatie en isolatie in bestaande bouw (complex 14) en voorbereidingskosten van nieuwbouwproject Heerenweide fase 2 (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie). De desinvestering heeft betrekking op de verkoop van een woning (complex 59).

Verzekering

Het vastgoed is verzekerd tegen brand- en stormschade.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie is getaxeerd op € 137,1 miljoen per 1 januari 2020 (2019: € 131,7 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 € 18,2 miljoen per 31 december 2020 (2019: € 29,4 miljoen). De bedrijfswaarde daalt met € 11,2 miljoen. De daling wordt veroorzaakt door hogere bedrijfslasten en de uitvoering van het Strategisch voorraadbeleid 2020.

Waardevermindering

Als er sprake is van een lagere bedrijfswaarde in vergelijking tot de historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) wordt een waardevermindering geboekt. Dit wordt jaarlijks gemonitord. De daling van de bedrijfswaarde heeft een effect van € 7,10 miljoen op de waardevermindering in 2020.

Verkoop van woningen

Er is 1 woning verkocht in 2020 (2019: 1 woning). Uitgaande van het Strategisch voorraadbeleid 2020 (vastgesteld op 12 december 2019 door de Gemeenteraad) wordt rekening gehouden met een jaarlijkse verkoop van 2 woningen.

5.2 Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	22.354	43.046
Voorziening dubieuze debiteuren	-20.303	-36.888
	2.051	6.158
Overlopende activa	2.519.175	17.120
	2.521.226	23.278

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

Huurdebiteuren

Een specificatie naar aantal huurders met een achterstand is als volgt:

	2020		2019	
T/m 1 maand	2	696	8	1.323
Tussen 1 en 3 maanden	5	2.844	6	3.622
Meer dan 3 maanden	15	15.442	17	19.759
Vertrokken huurders	10	21.810	11	26.364
Ontvangen terugwerkende kracht (TWK) huur				
	32	40.792	42	51.068

De huurachterstand bedraagt 0,68% (2019: 0,88%) van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (exclusief derving).

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Het verloop van de voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	36.888	21.053
Toevoeging	1.853	23.857
Ottrekking	-18.438	-8.022
Vrijval	0	0
Stand per 31 december	20.303	36.888

Voor oninbaarheid van betalingen die de classificatie dubieus hebben gekregen, is een voorziening getroffen. De medewerker huurincasso bepaalt per huurachterstand of iets moet worden geclassificeerd als zijnde dubieus (maatwerk). De voorziening bedraagt € 20.303 per 31 december 2020 (2019: € 36.888). De daling is veroorzaakt door afnemend aantal huurders met een achterstand tot 32 in 2020 (2019: 42).

Overlopende activa

De overlopende activa is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Overige vorderingen	2.503.220	17.120
Vooruitbetaalde posten	15.955	0
	2.519.175	17.120

De overige vorderingen omvat onder andere de verrekening van de teruggave vennootschapsbelasting (Vpb) met de gemeente (€ 2.486.836), die in februari 2021 is afgehandeld.

De vooruitbetaalde posten bestaan uit te verrekenen kosten leveringen en diensten met huurders over 2020 (€ 9.594) waarvan de daadwerkelijke afrekening plaatsvindt in 2021 en ten onrechte in rekening gebrachte kosten leveringen en diensten (€ 6.362) die worden verrekend met de leverancier in 2021.

5.3 Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
BNG-rekening Woningbedrijf	2.110.506	2.650.790

De per 31 december 2020 aanwezige liquide middelen staat het Woningbedrijf ter vrije beschikking.

5.4 Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
Herwaarderingsreserves	0	0
Overige reserves	7.527.548	13.381.916
	<u>7.527.548</u>	<u>13.381.916</u>

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020	2019
Saldo per 1 januari	13.381.916	15.686.127
Mutaties		
- Huuropbrengsten	-310.000	
- Huurderving	-16.500	
- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	177.818	
- Opbrengst zonnepanelen	14.000	
- Afschrijving woningen en woongebouwen	-183.761	
- Afschrijving (on)roerende zaken tdv exploitatie	13.761	
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	-2.500.000	
- Dagelijks onderhoud	-43.100	-36.000
- Planmatig onderhoud	-48.850	
- Personeelslasten	-10.000	
- Inhuur specifieke expertise	-10.000	
- Onderzoekskosten	13.000	
- Automatisering	-22.150	
- Verhuurderheffing	-34.751	
- Rente rekening-courantsaldo aan gemeente	50.000	
- Teruggave en vrijval vennootschapsbelasting (Vpb)	3.145.836	
Resultaat na bestemming	-5.945.258	-2.268.211
Saldo per 31 december	<u>7.527.548</u>	<u>13.381.916</u>

In de Kadernota 2020 en Najaarsnota 2020 is goedkeuring gegeven aan de bovenstaande mutaties (toevoeging van € 2.873.836 en onttrekking van € 2.737.947) aan de overige

reserves. Daarnaast wordt het resultaat na bestemming van € 5.945.258 negatief (2019: € 2.268.211 negatief) onttrokken aan de overige reserves.

5.5 Voorzieningen

Dit betreft de voorziening onrendabele top voor nieuwbouw. In 2020 is geen nieuwe voorziening gevormd (2019: nihil). Het verloop van de voorziening is als volgt:

	2020	2019
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties		
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Vrijval	0	0
Saldo per 31 december	0	0

5.6 Langlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	1.856.010	2.076.084
Waarborgsommen	0	0
	1.856.010	2.076.084

Onder de langlopende schulden zijn posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar. De rentevoet van de leningen variëren van 2,27% tot 4,99%. De gemiddelde rente over de leningen bedraagt 4,45% (2018: 4,42%). Een specificatie van de leningportefeuille naar looptijd volgt hierna.

	31-12-2020	Aflossings- verplichting 2020	Resterende looptijd 2-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	2.076.084	220.074	611.622	1.244.388
	2.076.084	220.074	611.622	1.244.388

Naast deze leningen is ultimo 2020 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2021. De reguliere aflossingsverplichtingen binnen een jaar bedragen € 220.074 (2019: € 211.731) en zijn opgenomen onder de overlopende passiva. Van het schuldrestant van de leningen per 31 december 2020 heeft € 1.244.388 (2019: € 1.390.005) betrekking op leningen met een looptijd langer dan 5 jaar.

Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2020	2019
Saldo per 1 januari	2.287.815	2.491.548
Aflossingen	-211.731	-203.733
Saldo na aflossing	2.076.084	2.287.815
Aflossingen binnen 1 jaar	-220.074	-211.731
Saldo per 31 december	1.856.010	2.076.084

5.7 Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Rekening-courantsaldo met Algemene dienst	7.640.985	7.640.985
Overlopende passiva	1.054.980	1.627.152
	8.695.965	9.268.137

Overlopende passiva

De overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Crediteuren	321.041	1.257.815
Betalingen onderweg	222.870	
Transitorische rente	87.680	93.591
Binnen een jaar vervallende aflossing	220.074	211.731
Vooruit ontvangen posten	5.912	3.594
Nog te betalen posten	197.403	60.421
	1.054.980	1.627.152

De vooruit ontvangen posten bestaat uit te verrekenen rentelasten met de gemeente.

De nog te betalen posten betreft de onderhoudstermijn en beplanting van nieuwbouw

Heerenweide fase 1D (€ 145.051) en vervanging keukens in 2020 (€ 52.352) dat nog niet is gefactureerd.

6 Toelichting winst- en verliesrekening

6.1 Analyse

De winst- en verliesrekening over 2020 sluit met een resultaat na bestemming van € 5.945.258 negatief (2019: € 2.268.211 negatief).

Ten opzichte van 2019 is het resultaat € 3.677.047 lager. Deze afname bestaat uit:

Hogere huuropbrengsten (met name algemene huurverhoging per 1 juli)	204.979
Hogere opbrengst servicecontracten	64.181
Lagere netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-159.259
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	8.438
Lagere afschrijvingen	45.208
Hogere waardeveranderingen	-6.642.641
Lagere onderhoudslasten	275.765
Hogere lasten leefbaarheid en servicecontracten	-21.426
Hogere overige bedrijfslasten	-421.841
Lagere rentelasten	27.573
Lagere belastingen	3.113.866
Lagere mutaties reserves	-171.889
	3.677.047

Ten opzichte van de begroting 2020 (resultaat € 890.614 positief) blijft het resultaat na bestemming achter met € 6.835.872. Dit achterblijvende resultaat (€ 5.945.258 negatief) hangt vooral samen met een lager netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (€ 164.048) en hogere waardeveranderingen materiële vaste activa (€ 6.712.918). De overschrijding van waardeveranderingen materiële vaste activa volgt uit de (niet begrote) waardeverandering vastgoed in exploitatie (zie paragraaf 6.3 waardeveranderingen materiële vaste activa).

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	B 2020	R 2020	R 2019
Huren woningen en woongebouwen	5.916.000	5.913.500	5.721.878
Overige huren/vergoedingen	0	0	0
Huurderving wegens leegstand	-21.500	-29.228	-19.122
Huurderving wegens oninbaarheid	-26.000	-6.432	-10.968
Mutatie voorziening oninbaarheid	0	6.169	-12.758
	5.868.500	5.884.009	5.679.030

De huurverhoging in 2020 ten opzichte van 2019 wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de algemene huurverhoging per 1 juli, huurharmonisatie bij mutatie en huurverhoging bij

woningverbetering. Het huurverhogingspercentage per 1 juli 2020 bedraagt gemiddeld 2,7% (2019: 2,0%).

In 2020 is een lagere toevoeging aan de voorziening geweest, doordat minder achterstanden als zijnde dubieus zijn geclassificeerd.

Opbrengst servicecontracten

	B 2020	R 2020	R 2019
Vergoedingen leveringen en diensten			
- Verrekenbaar	90.000	94.809	93.012
- Niet-verrekenbaar	20.000	21.555	-27.641
Verrekening met huurders	0	9.594	-3.594
	110.000	125.958	61.777

In de verrekening met huurders is de te verrekenen leveringen en diensten met huurders over 2020 opgenomen. De daadwerkelijke afrekening hiervan vindt plaats in 2021.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	B 2020	R 2020	R 2019
Verkoopopbrengst woningen	337.000	157.500	180.000
Verkoopkosten woningen	-8.050	-2.009	-4.302
Boekwaarde verkochte woningen	-151.132	-141.722	-2.669
	177.818	13.770	173.029

In 2020 is één vrijkomende woning (complex 59) verkocht (2019: 1) aan een huurder van het Woningbedrijf. Het achterblijvende verkoopresultaat ten opzichte van de begroting is veroorzaakt door de overdracht van een tweede verkochte woning (complex 21) in februari 2021.

Overige bedrijfsopbrengsten

	B 2020	R 2020	R 2019
Opbrengst administratie leveringen en diensten	0	1.919	1.741
Opbrengst zonnepanelen	14.000	22.707	14.447
	14.000	24.626	16.188

De hogere opbrengst zonnepanelen volgt uit de oplevering van nieuwbouwwoningen Heerenweide (fase 1D).

6.3 Bedrijfslasten

Afschrijving op materiële vaste activa

	B 2020	R 2020	R 2019
Woningen en woongebouwen	1.090.761	1.087.584	1.109.767
(On)roerende zaken ten dienste van exploitatie	6.881	6.881	29.906
	1.097.642	1.094.465	1.139.673

In de afschrijvingslast 2020 is inbegrepen de afwikkeling van een verkochte woning (complex 59).

Waardeveranderingen materiële vaste activa

	B 2020	R 2020	R 2019
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	2.500.000	2.113.000	0
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	0	7.099.918	2.570.277
	2.500.000	9.212.918	2.570.277

De overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (onrendabele top) wordt verwerkt in het jaar van oplevering van een nieuwbouwproject. In verband met de oplevering van Heerenweide (fase 1D) is deze € 2.113.000 in 2020.

Op basis van de bedrijfswaarde 2020 is de waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie toegenomen met € 7.099.918 – door afwaardering naar lagere bedrijfswaarde – tot € 15,34 miljoen per 31 december 2020. De afwaardering hangt samen met de bijdrage aan de ombuiging (€ 780.000 per jaar) en het inrekenen van het Strategisch voorraadbeleid (SVB) 2020 (€ 40,7 miljoen over de periode 2030-2049). Uitgaande van het SVB 2020 hebben wij de strategieën per complex (aanhouden en bij mutatie of groot onderhoud op kwaliteit brengen, renoveren en slopen-nieuwbouw) vertaald naar werkzaamheden (verbeteringen aan installatie, isolatie, renovatie en sloop-nieuwbouw). In het SVB 2020 is vooralsnog geen rekening gehouden met de warmtetransitie (klimaatadaptie) vanaf 2022.

Met het oog op de financiële positie van het Woningbedrijf (zie paragraaf 5.4) stellen wij in 2021 een haalbare meerjarenbegroting op, waarbij onderstaande uitgangspunten in overweging worden genomen:

- afstemmen woningvoorraad op de vastgestelde kernvoorraad
- in uitvoering nemen warmtetransitieplan 2021
- spreiden verduurzamingsopgave over een langere periode dan tot 2050 (risico dat de energielasten sterk toenemen voor woningen die na 2050 onvoldoende zijn verduurzaamd)
- terugdringen van de bedrijfslasten.

Onderhoudslasten

	B 2020	R 2020	R 2019
Dagelijks onderhoud	481.100	535.702	434.783
Planmatig onderhoud	668.850	605.285	981.969
	1.149.950	1.140.987	1.416.752

De toename van dagelijks onderhoud doet zich voor bij klachten- en mutatieonderhoud. De toename van klachtenonderhoud is veroorzaakt door een verhoogd aantal meldingen in het eerste kwartaal 2020 en de uitvoering van dure werkzaamheden (zoals vervangen roosters door glas). De toename van mutatieonderhoud volgt uit een aantal vrijgekomen woningen waaraan veel moest gebeuren. De binnenwerkzaamheden in het kader van preventief onderhoud (zoals CV-vervanging) zijn vertraagd als gevolg van Covid-19.

Bij planmatig onderhoud is het incidenteel (achterstallig) onderhoud opgelopen, maar de vervanging CV-ketels achtergebleven. Is

Leefbaarheid

	B 2020	R 2020	R 2019
Bijdrage in kosten leefbaarheid algemeen	30.000	30.000	31.331
Bijdrage in kosten openbare verlichting (achterpaden huurwoningen)	11.577	11.577	11.577
Bijdrage in kosten speeltuinen	7.500	7.500	7.500
	49.077	49.077	50.408

De bijdrage aan leefbaarheid bestaat uit bijdragen aan de gemeente.

Lasten servicecontracten

	B 2020	R 2020	R 2019
Kosten leveringen en diensten			
- Verrekenbaar	90.000	101.801	90.445
- Niet-verrekenbaar	27.500	19.387	7.986
	117.500	121.188	98.431

De uitgaven niet-verrekenbare servicecontracten zijn deels verantwoord onder onderhoud en overige bedrijfslasten.

Overige bedrijfslasten

	B 2020	R 2020	R 2019
Algemene beheers- en administratiekosten	1.578.050	1.613.152	1.227.014
Zakelijke bedrijfslasten	982.071	979.130	938.180
Overige lasten	5.500	3.345	8.592
	2.565.621	2.595.627	2.173.786

De algemene beheers- en administratiekosten is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Bijdrage aan personeel en overhead	754.599	732.214
Bijdrage aan ombuiging	580.000	250.000
Inhuur personeel	0	0
Algemene kosten		
- Kosten externe controle	9.256	8.990
- Automatiseringskosten	67.288	63.072
- Inhuur specifieke expertise	172.143	153.553
- Bewonersbladen	11.156	10.152
- Overige algemene kosten	18.710	9.033
	<u>1.613.152</u>	<u>1.227.014</u>

De bijdrage aan personeel en overhead zijn vergoedingen aan de Algemene dienst van de gemeente Opmeer. Doordat de personeelskosten worden doorberekend aan het Woningbedrijf, worden deze beschouwd als kosten van derden. Met ingang van 2020 is de bijdrage van het Woningbedrijf verhoogd tot € 580.000 in het kader van ombuiging van de gemeente Opmeer.

De zakelijke bedrijfslasten is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Contributie landelijke federaties	7.308	7.003
Belastingen	222.604	214.652
Verzekeringen	22.647	17.915
Verhuurderheffing	726.571	698.610
	<u>979.130</u>	<u>938.180</u>

De verhuurderheffing is toegenomen met € 27.961 (4,00%) ten opzichte van 2019. Dit hangt samen met een stijging van het percentage verhuurderheffing 2020 tot 0,562% (2019: 0,561%) en stijging van de WOZ-waarden 2020 met € 5,4 miljoen (4,13%).

De overige lasten is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Kosten incasso en deurwaarder	3.621	4.903
Schadevergoedingen	-1.677	2.3031
Telefonie liften	1.401	1.386
	<u>3.345</u>	<u>8.592</u>

6.4 Financiële baten en lasten

Rentebaten

	B 2020	R 2020	R 2019
N.v.t.	0	0	0

Rentelasten

	B 2020	R 2020	R 2019
Langlopende schulden			
- Rente leningen kredietinstellingen	101.861	101.861	115.770
- Rente waarborgsommen	0	0	0
Kortlopende schulden			
- Rente rekening courant	49.000	28.444	42.108
	150.861	130.305	157.878

De rente die is gehanteerd voor de rentelasten op de rekening-courantpositie voor verslagjaar 2020 bedraagt 0,57% (2019: 0,94%).

6.5 Belastingen

Vennootschapsbelasting

	B 2020	R 2020	R 2019
Vennootschapsbelasting	0		627.030
Teruggave vennootschapsbelasting 2019		627.030	
Teruggave vennootschapsbelasting 2018		579.512	
Teruggave vennootschapsbelasting 2017		639.261	
Teruggave vennootschapsbelasting 2016		641.033	
	0	2.486.836	627.030

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 is van Vpb-plicht. De Belastingdienst heeft uitgesproken dat het gemeentelijk Woningbedrijf niet Vpb-plichtig is (brief onder vermelding van referentie 0015.16.905 d.d. 2 juli 2020). De betaalde voorschotten over eerdere belastingjaren zijn teruggestort.