

Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2021

**Woningbedrijf
Gemeente Opmeer**



Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag 2021

Inleiding	5
Woningbedrijf	5
Lokale Woonvisie	5
Strategisch voorraadbeleid	5
Opbouw Volkshuisvestingverslag	6
1 Huisvesting primaire doelgroep	7
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming	7
1.2 Betaalbaarheid	10
2 Huisvesting bijzondere doelgroepen	13
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	13
2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking	14
2.3 Overige huishoudens	14
2.4 Pilot Uitstroom	15
3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	16
3.1 Woningkwaliteit	16
3.2 VvE beheer	17
3.3 Kwaliteit dienstverlening	17
3.4 Energie en duurzaamheid	18
4 (Des)investeringen in vastgoed	20
4.1 Nieuwbouw	20
4.2 Verkoop	20
5 Kwaliteit van wijken en buurten	21
5.1 Leefbaarheid	21
5.2 Wijk- en buurtbeheer	21
5.3 Aanpak overlast	21
6 De organisatie	23
6.1 Governance	23
6.2 Personele inzet	23
6.3 Resultaat	24
6.4 Genormaliseerd resultaat	24
7 Verklaring besteding middelen	28

Jaarrekening 2021

Inleiding	30
1 Kengetallen	31
2 Balans (na resultaatbestemming)	32
3 Winst- en verliesrekening	34
4 Toelichting waarderingsgrondslagen	35
4.1 Verslaggevingsvoorschriften	35
4.2 Balanswaardering	35
4.3 Resultaatbepaling	38

5	Toelichting balans	40
5.1	Materiële vaste activa	40
5.2	Vorderingen	41
5.3	Liquide middelen	42
5.4	Eigen vermogen	43
5.5	Voorzieningen	44
5.6	Langlopende schulden	44
5.7	Kortlopende schulden	45
6	Toelichting winst- en verliesrekening	46
6.1	Analyse	46
6.2	Bedrijfsopbrengsten	46
6.3	Bedrijfslasten	48
6.4	Financiële baten en lasten	51
6.5	Belastingen	51
	Bijlage: overzicht woningen	52

Volkshuisvestingsverslag 2021

Inleiding

Woningbedrijf

Het Woningbedrijf is onderdeel van de gemeente Opmeer en voorziet per 31 december 2021 in de gemeente in de exploitatie van 912 sociale huurwoningen tot en met liberalisatiegrens (€ 752,33 in 2021) 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 gemeentelijk Woningbedrijf 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 de strategieën voor de woningvoorraad (verkopen, aanhouden zonder verduurzamingsmaatregelen, verbeteren installatie, verbetering isolatie, renoveren en sloop-nieuwbouw) 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) maken wij de prestatie deels 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, pilot uitstroom);
- kwaliteit van woningen en woningbeheer (woningkwaliteit, VvE-beheer, kwaliteit dienstverlening, energie en duurzaamheid);
- (des)investeringen in vastgoed (nieuwbouw, 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 beleid 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, de 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 2021 zijn 62 bestaande woningen (2020: 68) en 20 nieuwbouwwoningen (2020: 20) beschikbaar voor verhuur gekomen. De mutatiegraad ligt in 2021 op 6,9% (2020: 7,8%).

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 2021 zijn 82 huurovereenkomsten (2020: 88 huurovereenkomsten) gesloten. Hiervan is 94% toegewezen aan de lage inkomens, 4% toegewezen aan de middeninkomens en 2% toegewezen aan de hoge inkomens. Het Woningbedrijf heeft op basis van deze gegevens voldaan aan de geldende norm.

Huishoudinkomen	Norm	2021	2020
Lage inkomens (t/m € 40.024)	≥ 80%	94%	89%
Middeninkomens (€ 40.025 t/m € 44.655)	≤ 10%	4%	8%
Hoge inkomens (vanaf € 44.656)	≤ 10%	2%	3%
		100%	100%

Keuzevrijheid voor doelgroepen

Per 31 december 2021 bedraagt de woningvoorraad 913 woningen (2020: 895 woningen). In 2021 zijn 20 nieuwbouwwoningen (20 beneden- en bovenwoningen in Heerenweide fase 2) (2020: 20) opgeleverd en zijn 2 woningen (2020: 1) verkocht. De voorraad is als volgt gespecificeerd.

Woningtype	2021	2020
Jongerenwoning	65	65
Seniorenwoning	259	259
Standaardwoning	589	571
	913	895

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 3,44 jaar in 2021 (2020: 3,60 jaar). Dit is inclusief woningtoewijzingen uit hoofde van zorgwoning (2), urgentie (7), woningruil (2), maatschappelijke uitstroom (2), vergunninghouder (4) 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	11	24	1,72	3,48	2
Seniorenwoning vanaf 55 jaar	6	32	2,40	8,51	0
Seniorenwoning vanaf 65 jaar	17	12	1,99	7,69	3
Standaardwoning	48	130	4,48	7,15	13
	82	84	3,44	6,87	18

Populariteit

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

Adres	Plaats	Type	Aantal reacties
Burgemeester Heijmansstr 43	Hoogwoud	Eengezinswoning	582
Albrecht van Beierenstr 51	Hoogwoud	Eengezinswoning	426
Oeverwal 24	Hoogwoud	Benedenwoning	382
Pinksterbloem 42	Opmeer	Bovenwoning	381
Meerkoet 32	Spanbroek	Bovenwoning	348
Boenluif 7	Hoogwoud	Eengezinswoning	203
K. Komensingel 47	Spanbroek	Bovenwoning	157
K. Komensingel 49	Spanbroek	Bovenwoning	157
K. Komensingel 51	Spanbroek	Bovenwoning	157
K. Komensingel 53	Spanbroek	Bovenwoning	157

Urgentie

In de regionale Huisvestingsverordening staan de regels voor het toekennen van urgentie. In 2021 zijn 21 aanvragen (2020: 29) voor een urgentie bij de onafhankelijke Regionale urgentie commissie (RUC) ingediend. Hiervan zijn 8 aanvragen (2020: 10) toegewezen, 8 aanvragen (2020: 11) afgewezen en 5 aanvragen (2020: 8) aangehouden. Van de 8 toewijzingen in 2021 hebben 7 personen een woningen toegewezen gekregen en volgt er nog 1 persoon in 2022. Regio breed zijn 400 aanvragen (2020: 529) ingediend waarvan 132 (2020: 412) zijn toegewezen, 181 afgewezen en 87 aangehouden.

Leegstand

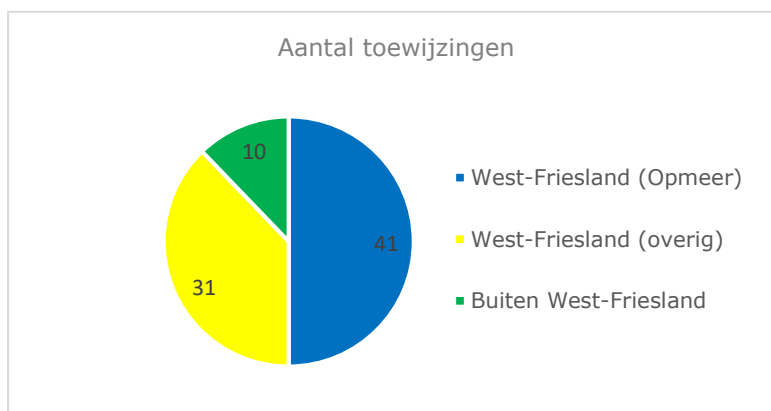
Het streven is aansluitend te verhuren, zonder enige leegstand. Indien het Woningbedrijf kleinschalige werkzaamheden uitvoert aan de woningen, worden deze niet vrij van huur gehouden. Indien er werkzaamheden op grote schaal plaatsvinden of niet tijdig een nieuwe huurder wordt gevonden voor een vrijgekomen woning, wordt huurderving geleden. De huurderving wegens leegstand in 2021 is uitgekomen op 0,51% (2020: 0,49%) van de bruto huuropbrengsten als gevolg van mutatiwoningen waaraan veel moet gebeuren en verkoopwoningen. Een derving van 0,30% (2020: 0,08%) is toe te schrijven aan de leegstaande verkoopwoningen gedurende het verkoopproces.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen

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

- Opmeerder versus niet-Opmeerder

Van de 82 vrijgekomen woningen is 88% aan woningzoekenden binnen West-Friesland – waarvan 50% aan woningzoekenden uit Opmeer – en 12% 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 1-1-2021	Eerste helft 2021	Tweede helft 2021
Taakstelling		10	8
Gehuisvest		10	10
Cumulatief saldo	0 voorstand	0 voorstand	2 voorstand

In 2021 zijn in totaal 20 personen (2020: 11) gehuisvest. Voor deze 20 personen zijn 4 woningen (2020: 2) 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 2021 is de reguliere huurverhoging maximaal 0% voor een sociale huurwoning en maximaal 2,4% (1% plus inflatie) voor een vrijesectorwoning.

Per 1 juli 2021 is een gemiddelde huurverhoging van -0,5% (2020: 2,7%) doorgevoerd in verband met de uitvoering van de Wet eenmalige huurverlaging 2021. Om onze woningvoorraad binnen het DAEB vastgoed te behouden, worden alle huurprijzen afgetopt op de liberalisatiegrens van € 752,33 (2020: € 737,14) en de netto huurprijzen van de jongerenwoningen afgetopt op € 442,46 (2020: € 432,51). Bij mutatie worden alle huurprijzen geharmoniseerd op 70% van de maximaal redelijke huur (streefhuur), met uitzondering van de appartementen in woon-zorgcomplex De Schakel in Spanbroek en 16 woningen in Spanbroek en Hoogwoud (75% van de maximaal redelijke huur). Door de verhoging van de

streefhuur van 16 woningen in Spanboek en Hoogwoud bij mutatie tot 75% van de maximaal redelijke huur, komt de huurprijs uit boven de liberalisatiegrens. Huren boven de streefhuur krijgen een huurverlaging over een periode van 3 jaren.

Onze gemiddelde maandhuur bedraagt € 562 in 2021 (2020: € 563). Volgens de Aedes-benchmark 2021 bedraagt de gemiddelde maandhuur (DAEB) € 548 in 2020 (2019: € 535) in de woningmarktregio Noord-Holland Noord.

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 (2021: € 442,46). Dit betreft doorgaans jongerenwoningen. De betaalbare voorraad wordt gevormd door woningen met een huur tot en met de 2^e aftoppingsgrens (2021: € 678,66). De huurtoeslaggrens is vastgesteld op € 752,33. Het Woningbedrijf heeft nagenoeg alleen woningen tot en met de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens). De verdeling van onze woningvoorraad over de huurprijsklassen per 31 december 2021 volgt in onderstaande tabel. Ter vergelijking is de landelijke verdeling uit de Aedes-benchmark 2021 (rekening 2020) weergegeven.

Huurprijsklasse	Huurprijs (€)	Opmeer (aantal)	Opmeer (%)	Aedes- benchmark 2020 ¹ (%)
Tot en met kwaliteitsgrens	t/m 442,46	75	8,2	13,5
Tot en met 1 ^e aftoppingsgrens	442,47 t/m 633,25	590	64,6	
Tot en met 2 ^e aftoppingsgrens	633,26 t/m 678,66	138	15,1	68,2
Tot en met huurtoeslaggrens	678,67 t/m 752,33	109	12,0	12,2
Boven huurtoeslaggrens	752,34 en hoger	1	0,1	6,1
		913	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 2021 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 januari 2022 wordt de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening van kracht. Deze vervangt de pilot Vroeg Erop Af. Inhoudelijk is de werkwijze gelijk. Hierbij wordt een

¹ Geen recente gegevens beschikbaar in benchmark 2021.

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 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 2021 is afgenomen tot 0,38% (2020: 0,68%) na een stijging in 2018.

Uitzettingen

In 2021 is in totaal 1 vonnis (2020: 2) tot ontbinding huurovereenkomst en ontruiming van de woning uitgesproken. Dit vonnis is op basis van huurachterstand (2020: 2) en is eind december 2021 betekend. De daadwerkelijke ontruiming heeft niet in 2021 plaatsgevonden, dit was in 2022.

De landelijke trend van het aantal vonnissen tot huisuitzettingen en huisuitzettingen is verder gedaald. Uit de Aedes-benchmark 2021 (rekening 2020) is gebleken dat het aantal vonnissen tot huisuitzettingen is afgenomen met 44% tot 6.750 (2018: 12.000) en het aantal huisuitzettingen is afgenomen met 43% tot 1.720 (2018: 3.000).

2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De decentralisatie 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 259 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 een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Het Woningbedrijf heeft 7 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 7 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 uitstroombepoos 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. Uit de evaluatie van de pilot uitstroom in 2020 is gebleken 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 is inmiddels omgezet naar een reguliere samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst is getekend door de gemeenten, woningcorporaties en een aantal zorginstanties.

In 2021 zijn 2 huurwoningen (2020: 2) beschikbaar gesteld aan maatschappelijk uitstromers.

3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

3.1 Woningkwaliteit

De samenstelling van de voorraad naar bouwjaar is als volgt:

Geografische kern	1946-1955	1956-1965	1966-1975	1976-1985	1986-1995	1996-2005	2006-2021	Totaal
Aartswoud	6	2	13	8	4	4	0	33
De Weere	4	2	17	4	18	0	0	45
Hoogwoud	8	13	78	68	58	24	68	317
Opmeer	3	2	26	155	53	0	0	239
Spanbroek	24	14	107	0	38	42	54	279
	45	33	241	235	171	66	122	913

De woningvoorraad per 31 december 2021 bedraagt 913 verhuureenheden (vhe). De technische meerjarenraming van het Woningbedrijf vermeldt per woningcomplex het jaartal en de geraamde kosten van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

In 2021 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Complex	Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
01	Middelweg 16, 18 en 20 Opmeer	3	Buitenschilderwerk
04	Wuiver 51 t/m 81 Spanbroek	16	Buitenschilderwerk
09	Van Roozendaalstraat 47 t/m 53 (o) en 60 t/m 66 (e) Spanbroek	8	Buitenschilderwerk
17	Pastoor Meriusstraat 5 t/m 99 Spanbroek	3	Badkamerrenovatie
29	Klaproos 17 t/m 43 Opmeer	14	Buitenschilderwerk
34	Schoolstraat 36a t/m 36h Aartswoud	8	Buitenschilderwerk
44	De Glazen Wagen 2 t/m 28 Opmeer	14	Buitenschilderwerk
49	Koetenburg 6 t/m 12 Aartswoud	4	Buitenschilderwerk
50	Meerkoet 20 t/m 42 en Roerdomp 11 t/m 33 Spanbroek	24	Privacyschermen op balkon vervangen
51	Graaf Willemstraat 29 t/m 51 Hoogwoud	12	Luifel behandelen
Algemeen	Diverse complexen		Straatwerk, CV-ketels vervangen (110) en keukens vervangen (4)

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 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 2021 heeft er (in verband met Covid) een keer overleg met de voltallige commissie plaatsgevonden. De ambitie is om de bewonerscommissie zoveel mogelijk bij beleidsaanpassingen te betrekken. Dit is in 2021 niet aan de orde geweest.

Bezwaren Commissie Urgentie voor de behandeling van bezwaarschriften (op grond van de Huisvestingsverordening)

De woningzoekenden kunnen zich wenden tot de Bezwaren Commissie Urgentie (BCU). 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 2021 heeft de BCU 2 bezwaren (2020: 5) voorgelegd gekregen. Hiervan zijn 2 bezwaren ongegrond verklaard.

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 2021 zijn bij de interne klachtencoördinator van de gemeente 7 klachten (2020: 5) over woningzaken ontvangen. Deze klachten hebben vooral te maken met werkzaamheden die worden uitgevoerd. In deze tijd is het lastig hierover goede afspraken met de huurders te maken, omdat er vaak vertraging optreedt bij de uitvoering. Dat is ook wat de huurders constateren. Het is daarom van belang hierover duidelijk te communiceren met de huurders en ze ook op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Dit brengt extra werk met zich mee voor de betreffende medewerkers.

Daarnaast is er door een huurder een verzoek bij de huurcommissie ingediend in verband met huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken. Dit verzoek is niet-ontvankelijk verklaard omdat het voorschot van de leges door de aanvrager niet (tijdig) is voldaan.

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 62 vertrekkende huurders (2020: 68) hebben 20 personen (2020: 12 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 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 2021 hebben 111 huurders (2020: 88 huurders) een serviceabonnement.

3.4 Energie en duurzaamheid

Met ingang van 1 januari 2021 geldt een nieuwe methodiek voor het berekenen van de energieprestatie van een gebouw, namelijk de NTA 8800. Met de NTA 8800 wordt voldaan aan de Europese richtlijn om de energieprestatie van een gebouw uit te drukken in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m².jaar). Deze methodiek vervangt de rekenmethode Nader voorschrijft dat de energetische prestatie van een woning uitdrukt in Energie-Index (EI). De nieuwe methodiek kent een nieuwe labelklassenindeling, waarbij eveneens geldt dat hoe lager de waarde hoe beter de energieprestatie is.

Een energielabel is 10 jaar geldig. Dus ieder jaar worden woningen opgenomen, waarvan de label is verlopen. Door de jaarlijks wijzigende meetmethode kan het voorkomen dat een label wordt gewijzigd terwijl de woning hetzelfde is gebleven. In onderstaande tabel is de energielabelklasse op basis van EP-2 en EI opgenomen.

Energielabel- klasse	EP-2 (kWh/m ² .jaar)	EI	Woningen 2021 (aantal)	Woningen 2021 (%)	Woningen 2020 (%)
A+++++	≤ 0		20	2,19	
A+++	0,01 – 50,00				
A++	50,01 – 75,00	< 0,61	54	5,91	2,23
A+	75,01 – 105,00	0,61 - 0,80			3,46
A	105,01 – 160,00	0,81 - 1,20	296	32,42	32,51
B	160,01 – 190,00	1,21 - 1,40	303	33,19	36,42
C	190,01 – 250,00	1,41 - 1,80	190	20,81	20,34
D	250,01 – 290,00	1,81 - 2,10	30	3,29	2,91
E	290,01 – 335,00	2,11 - 2,40	14	1,53	1,34
F	335,01 – 380,00	2,41 - 2,70	3	0,33	0,34
G	> 380,00	> 2,70	3	0,33	0,45
			913	100,00	100,00

De energielabel van het Woningbedrijf is uitgedrukt in deels EP-2 en deels EI. De gemiddelde EP-2 is 155,15 en de gemiddelde EI is 1,19 in 2021 (2020: 1,22), hetgeen op label A uitkomt. Hiermee voldoet het Woningbedrijf aan de landelijke ambitie van gemiddeld label B in 2021. De leden van Aedes hebben afgesproken eind 2021 hun woningen te verbeteren naar gemiddeld energielabel B. Dit is een Energie-Index (EI) van 1,40 onder het Nader Voorschrift (NV). De benchmark toont een verdere verbetering tot een gemiddelde EI van 1,51 in 2020 (2019: 1,57). Op basis van de ontwikkeling van de gemiddelde EI NV tussen 2016 en 2020 wordt dit eind 2021 gerealiseerd.

4 (Des)investeringen in vastgoed

4.1 Nieuwbouw

De nieuwbouw van 20 beneden- en bovenwoningen van fase 2 van Heerenweide te Spanbroek is in december 2021 opgeleverd.

De gemeenteraad heeft op 8 juli 2021 een bouwkrediet beschikbaar gesteld voor de bouw van 28 appartementen op basis van het schetsontwerp (Heerenweide fase 3). Het bouwteam met architectenbureau Rietvink en aannemingsbedrijf Kuin is daarna gestart. In november is de omgevingsvergunning afgegeven voor het plan. De offerte van de aannemer wordt in week 10 van 2022 verwacht.

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 2021 zijn 2 woningen (complex 21 en 27) verkocht (2020: 1) aan huurders van het Woningbedrijf. De verkoopopbrengst bedraagt € 427.500.

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 € 53 per woning bij aan leefbaarheid in 2021. De bijdrage aan leefbaarheid is gelijk aan 2020 en 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 2021 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

De integrale aanpak woonoverlast wordt sinds 2021 door de Bemiddelingskamer uitgevoerd.

Daarnaast is voor 8 uur per week capaciteit vanuit het Woningbedrijf beschikbaar, zodat meer sturing komt op wijk- en buurtbeheer. De volgende taken krijgen extra aandacht: tuinonderhoud van huurwoningen, (vroeg)tijdige signalering van bijvoorbeeld vervuilde woningen, multi-problematiek en verwarde personen. 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 Hoogwoud Zuid ('t Vierkant) in Hoogwoud en Bloemenwijk in Opmeer.

5.3 Aanpak overlast

OGGZ Meldpunt Vangnet en Advies

In 2021 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.

Overlast Overleg Gemeentebreed

In 2021 is het periodiek Overleg overlast Sociaal Domein (OSD) opgegaan in het Overlast Overleg Gemeentebreed (OOG). Dit overleg staat onder toezicht van het Veiligheidshuis. Hierbij zijn aanwezig de afdelingen Openbare Orde en Veiligheid, Zorg en Welzijn, de politie en

het Woningbedrijf. Eventueel andere relevante ketenpartners zijn op uitnodiging aanwezig. In 2021 zijn 10 situaties (2020: 10) besproken in OOG-overleggen.

Individueel Casus Overleg

In aanvulling op het OOG 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 2021 zijn er geen ICO-overleggen (2020: 5) geweest.

Overige overlastzaken

Naast de OOG en ICO gerelateerde zaken heeft het Woningbedrijf in 2021 te maken gehad met 18 kleinere overlastgevallen (2020: 28 gevallen) waarbij andere (hulpverlenende) organisaties zijn betrokken. Hieronder valt ook achterstallig tuinonderhoud. Woonfraude wordt minimaal gemonitord.

Landelijke ontwikkeling

Uit de Monitor 2 woonoverlast in coronatijd van Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) (26-2-2021) blijkt dat de meldingen van overlast zijn gestegen vanaf 1 september 2020. Geluidsoverlast wordt het meest gemeld (87%), gevolgd door intimidatie, bedreigingen, pesten, geweld en/of vernieling (70%) en vervuiling en/of verwaarlozing van de woning of tuin van de buren (52%). De grootste belemmeringen voor de aanpak van structurele woonoverlast ten tijde van Covid zijn dat veel werkzaamheden, zoals huisbezoeken niet fysiek kunnen plaatsvinden en telefonisch, online beeld bellend en per mail worden gedaan (56%), gebrek aan handhaving, capaciteit en prioritering (41%) en beperkte bereikbaarheid van partners (34%). Het fysieke contact, de bezoeken aan huis van bijvoorbeeld hulpverlening of andere professionals en de mogelijkheid om op locatie te handhaven zijn van belang om woonoverlast in de kiem te smoren.

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 2021 (fte)	Bezetting 2021 (fte)	Bezetting 2020 (fte)
Management	0,20	0,20	0,20
Beleidsmedewerker (o.m. verhuur- en bewonerszaken)	1,00	1,00	1,00
Medewerker huisvesting	0,67	0,67	0,58
Medewerker woonoverlast	0,22		
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 ²	0,50		
	5,55	4,83	4,74

Woningcorporaties van vergelijkbare omvang (categorie tot 1.000 woningen) hebben een bezetting van 8,1 fte in 2019 (bron: Aedes-benchmark 2020). 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.

² 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 € 5.293.732 positief in 2021 (2020: € 5.945.258 negatief). Ten opzichte van de rekening 2020 is dit € 11.238.990 hoger en ten opzichte van de begroting 2021 is dit € 9.179.940 hoger (zie hoofdstuk 6 toelichting winst- en verliesrekening van de Jaarrekening).

Onderstaand is de verantwoording van het bovenstaande resultaat in de gemeentelijke rekening 2021. In de gemeentelijke rekening is de waardeverandering vastgoed in ontwikkeling (nieuwbouw) en waardeverandering vastgoed in exploitatie (afwaardering naar lagere bedrijfswaarde) buiten beschouwing gelaten (zie inleiding en paragraaf 6.3 waardeveranderingen materiële vaste activa van de Jaarrekening) en worden de mutaties reserves pas verwerkt na vaststelling van de jaarrekening.

	Begroting na wijziging 2021	Rekening 2021	Vershil
Baten	6.502.000	6.604.520	102.520
Lasten	-5.429.408	-5.162.582	310.826
Resultaat voor bestemming	1.072.592	1.441.938	413.346
Mutaties reserves 2020	-135.889	-135.889	0
Resultaat na bestemming	936.703	1.306.049	413.346

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.

	Begroting 2021	Rekening 2021	Rekening 2020
Bedrijfsopbrengsten	6.182.000	6.177.020	6.034.592
Bedrijfslasten			
- Afschrijvingen	-1.042.566	-1.104.289	-1.094.465
- Onderhoud	-1.321.000	-893.773	-1.140.987
- overige bedrijfslasten ³	-2.308.606	-2.449.747	-2.039.321
- sanerings- en verhuurderheffing	-590.000	-550.603	-726.571
- financiële baten en lasten	-142.236	-125.645	-130.305
	-5.404.408	-5.124.057	-5.131.649

³ De lonen en salarissen van het Woningbedrijf wordt doorbelast door de gemeente Opmeer (bijdrage aan personeel) en verantwoord in de overige bedrijfslasten.

	Begroting 2021	Rekening 2021	Rekening 2020
Genormaliseerd resultaat	777.592	1.052.963	902.944
Correcties			
- netto verkoopresultaat MVA	295.000	388.976	13.770
- waardeveranderingen MVA	-1.757.000	7.053.594	-9.212.918
- belastingen	0	0	2.486.836
Resultaat voor bestemming	-684.408	8.495.532	-5.809.369
Mutaties reserves	-3.201.800	-3.201.800	-135.889
Resultaat na bestemming	-3.886.208	5.293.732	-5.945.258

Het genormaliseerd resultaat van het Woningbedrijf bedraagt € 1.052.963 in 2021 (2020: € 902.944). Dit is € 150.019 hoger dan in 2020 en wordt vooral veroorzaakt door lagere onderhoudslasten en verhuurderheffing naast hogere overige bedrijfslasten.

Niet-beïnvloedbare lasten

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

	2021	2020	Aedes-benchmark 2021
Verhuurderheffing	603	812	768
OZB en Waterschapsbelasting	322	249	341
Belastingen en heffingen	925	1.061	1.109
Ontwikkeling t.o.v. voorgaand jaar	-12,8%	+1,7%	+9,5%

De niet-beïnvloedbare lasten beslaan ruim 1,5 maand huuropbrengst van het Woningbedrijf.

Na de toename vanaf 2019 zijn deze in 2021 afgenomen met 13% (2020: +2%) tot € 925 per vhe (2020: € 1.061) als gevolg van de korting verhuurderheffing nieuwbouw Heerenweide fase 1D. Zonder deze korting waren de niet-beïnvloedbare lasten toegenomen met 7,8% in 2021.

Over de periode 2013-2021 zijn de niet-beïnvloedbare lasten van het Woningbedrijf toegenomen met 371% door het effect van de verhuurderheffing.

Ter vergelijking wordt de ontwikkeling van woningcorporaties uit de Aedes-benchmark 2021 (rekening 2020) gepresenteerd. De hogere lasten uit de Aedes-benchmark komt in belangrijke mate door de stijging van de verhuurderheffing in 2020 (€ 86 per vhe). Over de hele linie zijn de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten gestegen door een verdere toename van de WOZ-waarde. Over de periode 2013-2020 zijn de niet-beïnvloedbare lasten van woningcorporaties toegenomen met 210%.

Vennootschapsbelasting

Een ander onderdeel van niet-beïnvloedbare bedrijfslasten in de Aedes-benchmark is de vennootschapsbelasting. Het gemeentelijk Woningbedrijf is niet vennootschapsbelastingplichtig (zie paragraaf 6.5 belastingen van de Jaarrekening).

Beïnvloedbare bedrijfslasten

De beïnvloedbare bedrijfslasten komt tot uiting in de overige bedrijfslasten. Deze lasten staan onder druk door de bijdrage aan de Algemene dienst ten behoeve van de ombuigingsopgave en toenemende niet-beïnvloedbare bedrijfslasten en veranderende wet- en regelgeving. Ter vergelijking wordt de beïnvloedbare bedrijfslasten van het Woningbedrijf gepresenteerd naast de Aedes-benchmark 2021⁴.

	<i>Woningbedrijf</i>	<i>Aedes-benchmark 2021</i>
2021	2.683 (+17,7%)	
2020	2.279 (+22,9%)	846 (+2,2%)
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 (-41,7%)	790 (-7,4%)
2015	2.456 (+43,9%)	853 (-7,6%)
2014	1.707 (+13,4%)	923 (-10,0%)
2013	1.505	1.025

De beïnvloedbare bedrijfslasten van het Woningbedrijf zijn toegenomen met 78% vanaf 2013. De grootste stijging (57%) volgt uit de bijdrage aan Algemene dienst ten behoeve van de ombuigingsopgave vanaf 2018 (2021: € 854 per vhe, hetgeen overeenkomt met ruim 1,5 maand huuropbrengst). Het Woningbedrijf toont een afwijkende trend ten opzichte van de Aedes-benchmark.

Uit de Aedes-benchmark is naar voren gekomen dat de beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe in omvang en in ontwikkeling (2020: +2,2% tot € 846 per vhe) sterk achterblijven (corporaties met minder dan 1.000 vhe: € 1.067). De stijging in 2020 bij woningcorporaties komt met name door de toename van het aantal fte's en is in lijn met de inflatie.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn in 2021 afgenomen met 22% (2020: -19%) tot € 979 per vhe (2020: € 1.275). Dit hangt vooral samen met de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud en uitstel van een dakrenovatie (na inspectie), CV-installatie en luchtbehandelingsinstallatie. Ter vergelijking wordt de ontwikkeling van woningcorporaties uit de Aedes-benchmark 2021 (rekening 2020) 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).

	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>Aedes- benchmark 2021⁵</i>
Reparatieonderhoud	242	324	408
Mutatieonderhoud	61	152	230
Preventief onderhoud	123	123	
Planmatig onderhoud	553	676	944
Onderhoud	979	1.275	1.582
Ontwikkeling t.o.v. voorgaand jaar	-22%	-19%	4,2%

⁴ In verband met het hanteren van het categoriaal model van de winst- en verliesrekening door het Woningbedrijf zijn onze beïnvloedbare bedrijfslasten in omvang beperkt maar in ontwikkeling redelijk vergelijkbaar met die van woningcorporaties (functioneel model).

⁵ Dit is het onderhoud van woningcorporaties met minder dan 1.000 vhe.

De stijging van onderhoud bij woningcorporaties lijkt gestabiliseerd in 2020.

Woningcorporaties blijven hun woningen verder verduurzamen. Voor het Woningbedrijf wordt de verduurzamingsopgave voorzien in de komende jaren.

7 Verklaring besteding middelen

Het College van burgemeester en wethouders verklaart hierbij dat de middelen die in 2021 aan het Woningbedrijf ter beschikking hebben gestaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en de ombuigingsopgave van de gemeente Opmeer zijn besteed.

de heer M. Winder
secretaris

de heer G.J. van den Hengel
burgemeester

Jaarrekening 2021

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 de jaarrekening van de gemeente Opmeer. In de jaarrekening van de gemeente Opmeer wordt voldaan het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Dit houdt in dat de historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) wordt toegepast. Bij nieuwbouw is duurzame waardeverandering (onrendabele top) van toepassing in de rekening van de gemeente, indien de marktwaarde van materiële vaste activa met een economisch nut (zoals huurwoningen) lager is dan de boekwaarde (Notitie waardeverandering vastgoed door Commissie BBV).

Een fiscale jaarrekening is met ingang van 2020 niet meer opgesteld, omdat het gemeentelijk Woningbedrijf niet vennootschapsbelastingplichtig is (zie paragraaf 6.5 belastingen).

Bijzondere positie Woningbedrijf

Het Woningbedrijf neemt een bijzondere plaats in met betrekking tot de waardering van de materiële vaste activa (vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie). Het Woningbedrijf hanteert de bedrijfswaarde – die rekening houdt met toekomstige inkomsten en uitgaven – om uit oogpunt van opbrengstpotentieel (verdien capaciteit) en continuïteit (bij) te sturen. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe vindt afwaardering van het vastgoed plaats indien de bedrijfswaarde lager uitkomt dan de historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) minus afschrijvingen. De afwaardering wordt in mindering gebracht op de overige reserves (eigen vermogen). Hierdoor is er sprake van een lager risicoprofiel.

In lijn met het BBV wordt de onrendabele top van nieuwbouw (waardeverandering) in de jaarrekening van het Woningbedrijf bepaald door het verschil tussen de WOZ-waarde (marktwaarde) en de stichtingskosten (boekwaarde).

Consequenties

Doordat er géén afwaardering van het bestaand vastgoed naar lagere bedrijfswaarde plaatsvindt in het BBV, resulteert dit in een hogere balanspositie van het vastgoed (materiële vaste activa) en overige reserves (eigen vermogen) in vergelijking met het bedrijfswaardemodel van het Woningbedrijf. Dit verschil bedraagt € 10,40 miljoen per 31 december 2021 door afwaardering naar lagere bedrijfswaarde. Met andere woorden, de reservevorming op basis van de gemeente is € 10,40 miljoen hoger dan de reservevorming op basis van het Woningbedrijf. De lagere overige reserves 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.

1 Kengetallen

	2021	2020
Aantal woningen en woongebouwen (aanvang boekjaar)		
In exploitatie	895	876
In ontwikkeling	20	20
Mutaties in het woningbezit		
Aantal in ontwikkeling	28	20
Aantal opgeleverd	20	20
Aantal overgenomen	0	0
Aantal verkocht	-2	-1
Aantal gesloopt of samengevoegd	0	0
Aantal woningen en woongebouwen (ultimo boekjaar)		
In exploitatie	913	895
In ontwikkeling	28	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)	0,38%	0,68%
Huurderving in % van de jaarhuur (incl. vergoedingen)	0,47%	0,49%
Balans en winst- en verliesrekening (per woning)		
Eigen vermogen	€ 26.040	€ 8.461
Totaal opbrengsten	€ 7.192	€ 6.758
Kapitaallasten	€ 1.347	€ 1.368
Onderhoudslasten	€ 979	€ 1.275
Overige bedrijfslasten	€ 3.084	€ 2.900
Jaarresultaat	€ 5.798	-€ 6.643
Financiële continuïteit ⁶		
Interest Coverage Ratio (ICR) – liquiditeit (norm ≥ 1,4)	23,0	33,9
Solvabiliteit – vermogen (norm ≥ 15%)	91%	42%
Loan to Value (LtV) – vermogen (norm ≤ 85%)	7%	15%
Dekkingsratio – onderpand (norm ≤ 70%)	2%	2%

⁶ 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	31-12-2021		31-12-2020
Vaste activa	22.809.308		13.492.791
<i>Materiële vaste activa</i>			
Vastgoed in exploitatie	22.664.587	12.938.994	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	144.721	553.797	
Activa ten dienste van exploitatie	0	0	
	22.809.308		13.492.791
Vlottende activa	3.428.568		4.631.732
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	3.017	2.051	
Overlopende activa	89.598	2.519.175	
	92.615		2.521.226
<i>Liquide middelen</i>			
Banksaldo	3.335.953		2.110.506
Totaal activa	26.237.876		18.124.523

PASSIVA	31-12-2021		31-12-2020	
Eigen vermogen	23.774.869		7.572.548	
<i>Reserves</i>				
Herwaarderingsreserve	0		0	
Overige reserves	23.774.869		7.572.548	
		23.774.869		7.572.548
<i>Voorzieningen</i>				
Overige voorzieningen		0		0
Vreemd vermogen	2.463.007		10.551.975	
<i>Langlopende schulden</i>				
Leningen overheid	0		0	
Leningen kredietinstellingen	1.660.802		1.856.010	
Waarborgsommen	0		0	
		1.660.802		1.856.010
<i>Kortlopende schulden</i>				
Rekening courant saldo met				
Algemene dienst	0		7.640.985	
Overlopende passiva	802.205		1.054.980	
		802.205		8.695.965
Totaal passiva	26.237.876		18.124.523	

3 Winst- en verliesrekening

	Begroting 2021 na wijziging	Rekening 2021	Rekening 2020
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>			
Huuropbrengsten	6.025.000	6.007.042	5.884.009
Opbrengst servicecontracten	119.000	140.420	125.958
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	295.000	388.976	13.770
Overige bedrijfsopbrengsten	38.000	29.558	24.626
	6.477.000	6.565.996	6.048.362
<i>Bedrijfslasten</i>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-1.042.566	-1.104.289	-1.094.465
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-1.757.000	7.053.594	-9.212.918
Onderhoudslasten	-1.321.000	-893.773	-1.140.987
Leefbaarheid	-49.077	-49.077	-49.077
Lasten servicecontracten	-119.000	-135.616	-121.188
Overige bedrijfslasten	-2.730.529	-2.815.657	-2.595.627
	-7.019.172	2.055.182	-14.214.262
Bedrijfsresultaat	-542.172	8.621.178	-8.165.900
<i>Financiële baten en lasten</i>			
Rentebaten	0	0	0
Rentelasten	-142.236	-125.646	-130.305
	-142.236	-125.646	-130.305
Resultaat voor belastingen	-684.408	8.495.532	-8.296.205
Belastingen	0	0	2.486.836
Resultaat voor bestemming	-684.408	8.495.532	-5.809.369
Mutaties reserves ⁷	-3.201.800	-3.201.800	-135.889
Resultaat na bestemming	-3.886.208	5.293.732	-5.945.258

⁷ 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 nagenoeg uitsluitend DAEB vastgoed in exploitatie. Het (niet-)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 (niet-)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 (niet-)DAEB vastgoed dat gereed is voor onmiddellijke eigen exploitatie, ongeacht of dit (niet-)DAEB vastgoed in een aan- of verkooptransactie van derden is verworven of het (niet-)DAEB vastgoed in eigen beheer is ontwikkeld. Bij eerste verwerking wordt het (niet-)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 (niet-)DAEB vastgoed in exploitatie de betreffende bijzonder waardeveranderingen eveneens in mindering gebracht op de vervaardigingsprijs.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het (niet-)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 (niet-)DAEB vastgoed. Voor de bepaling van de afschrijvingslast wordt onderscheid gemaakt in componenten van het (niet-)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 (niet-)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 (marktwaarde van nieuwbouw respectievelijk bedrijfswaarde van bestaande bouw). 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 marktwaarde (WOZ-waarde) 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

	31-12-2021	31-12-2020
Vastgoed in exploitatie	22.664.587	12.938.994
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	144.721	553.797
Activa ten dienste van exploitatie	0	0
	<u>22.809.308</u>	<u>13.492.791</u>

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

	<i>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	47.454.700	553.797	69.077	48.077.573
Cumulatieve afschrijvingen	-17.066.260	0	-69.077	-17.135.337
Cum waardeveranderingen	-17.449.446	0	0	-17.449.448
Boekwaarde per 1 januari	<u>12.938.994</u>	<u>553.797</u>	<u>0</u>	<u>13.492.791</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	36.972	3.357.751	0	3.394.723
Desinvesteringen	-77.217	0	0	-77.217
Correctie cum afschrijving verkochte woning	49.706	0	0	49.706
Afschrijvingen	-1.104.289	0	0	-1.104.289
Afschrijvingen waardeveranderingen	0	0	0	0
Herclassificatie:				
- Investerings	3.766.827	-3.766.827	0	0
- Waardeverminderingen	0	0	0	0
Waardeveranderingen	-1.395.415	0	0	-1.395.415
Terugname waardeveranderingen	8.449.009	0	0	8.449.009
Saldo mutaties	<u>9.725.593</u>	<u>-409.076</u>	<u>0</u>	<u>9.316.517</u>
<i>Saldo per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	51.181.282	144.721	69.077	51.395.079
Cumulatieve afschrijvingen	-18.120.843	0	-69.077	-18.189.920
Cum waardeverminderingen	-11.499.959	0	0	-11.499.959
Boekwaarde per 31 december	<u>22.664.587</u>	<u>144.721</u>	<u>0</u>	<u>22.809.308</u>

Investerings en desinvesteringen

De investeringen in 2021 betreffen bouwkosten van nieuwbouwproject Heerenweide fase 1D en 2 (vastgoed in exploitatie) en divers in bestaande bouw (complex 17 en 58) en voorbereidingskosten van nieuwbouwproject Heerenweide fase 3 (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie). De desinvestering heeft betrekking op de verkoop van 2 woningen (complex 21 en 27).

Verzekering

Het vastgoed is verzekerd tegen brand- en stormschade.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het (niet-)DAEB vastgoed in exploitatie is getaxeerd op € 151,0 miljoen per 1 januari 2021 (2020: € 137,1 miljoen). De hoogte van de WOZ-waarde heeft impact op de te betalen verhuurderheffing, onroerendezaakbelasting (OZB) en Waterschapsbelasting.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het (niet-)DAEB vastgoed in exploitatie is € 22,7 miljoen per 31 december 2021 (2020: € 12,9 miljoen). De bedrijfswaarde neemt toe met € 9,8 miljoen. De toename wordt vooral veroorzaakt door onder meer de bijgestelde uitvoering van het Strategisch voorraadbeleid 2020 in de meerjarenbegroting 2022-2031 en lagere verhuurderheffing.

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 toename van de bedrijfswaarde leidt tot een terugname van de waardevermindering met € 8,45 miljoen in 2021.

Verkoop van woningen

Er zijn 2 woningen verkocht in 2021 (2020: 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

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	17.407	22.354
Voorziening dubieuze debiteuren	-14.390	-20.303
	3.017	2.051
Overlopende activa	89.598	2.519.175
	92.615	2.521.226

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:

		2021		2020
T/m 1 maand	5	1.821	2	696
Tussen 1 en 3 maanden	6	1.486	5	2.844
Meer dan 3 maanden	9	6.014	15	15.442
Vertrokken huurders	8	13.955	10	21.810
Ontvangen terugwerkende kracht (TWK) huur				
	28	23.276	32	40.792

De huurachterstand bedraagt 0,38% (2020: 0,68%) van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (exclusief derving).

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Het verloop van de voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	20.303	36.888
Toevoeging	0	1.853
Ottrekking	-5.869	-18.438
Vrijval	-44	0
Stand per 31 december	14.390	20.303

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 € 14.390 per 31 december 2021 (2020: € 20.303). De daling is veroorzaakt door afnemend aantal huurders met een achterstand tot 28 in 2021 (2020: 32).

Overlopende activa

De overlopende activa is als volgt samengesteld:

	2021	2020
Overige vorderingen	11.486	2.503.220
Vooruitbetaalde posten	78.112	15.955
	89.598	2.519.175

De vooruitbetaalde posten bestaan met name uit te verrekenen kosten leveringen en diensten met huurders over 2021 (€ 18.325) waarvan de daadwerkelijke afrekening plaatsvindt in 2022, licentie XBIS 2022 (€ 53.744) en bijdrage aan de Bemiddelingskamer (€ 5.968).

5.3 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
BNG-rekening Woningbedrijf	3.335.953	2.110.506

De per 31 december 2021 aanwezige liquide middelen staat het Woningbedrijf ter vrije beschikking.

5.4 Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
Herwaarderingsreserves	0	0
Overige reserves	23.774.869	7.572.548
	<u>23.774.869</u>	<u>7.572.548</u>

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Saldo per 1 januari	7.572.548	13.381.916
Afhandeling rekening-courantsaldo AD (zie paragraaf 5.7)	7.706.789	
Saldo per 1 januari na correctie	<u>15.279.337</u>	
Mutaties		
- Huuropbrengsten	-91.000	-310.000
- Huurderving		-16.500
- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		78.225
- Opbrengst zonnepanelen		14.000
- Afschrijving woningen en woongebouwen		-183.761
- Afschrijving (on)roerende zaken t.d.v. exploitatie		13.761
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	2.410.000	-2.500.000
- Dagelijks onderhoud		-43.100
- Planmatig onderhoud	950.000	-48.850
- Personeelslasten		-10.000
- Inhuur specifieke expertise	-5.200	-10.000
- Onderzoekskosten		13.000
- Automatisering		-22.150
- Belastingen WOZ en Waterschap	-62.000	
- Verhuurderheffing		-34.571
- Rente rekening-courantsaldo aan gemeente		50.000
- Teruggave en vrijval vennootschapsbelasting (Vpb)		3.145.836
Resultaat na bestemming	5.293.732	-5.945.258
Saldo per 31 december	<u>23.774.869</u>	<u>7.572.548</u>

In de Voorjaarsnota 2021 en Najaarsnota 2021 is goedkeuring gegeven aan de bovenstaande mutaties (toevoeging van € 3.201.800) aan de overige reserves. Daarnaast wordt het resultaat na bestemming van € 5.293.732 positief (2020: € 5.945.258 negatief) toegevoegd aan de overige reserves.

5.5 Voorzieningen

Dit betreft de voorziening onrendabele top voor nieuwbouw. In 2021 is geen nieuwe voorziening gevormd (2020: nihil). Het verloop van de voorziening is als volgt:

	2021	2020
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

	31-12-2021	31-12-2020
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	1.660.802	1.856.010
Waarborgsommen	0	0
	1.660.802	1.856.010

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 4,49% (2020: 4,45%). Een specificatie van de leningportefeuille naar looptijd volgt hierna.

	31-12-2021	Aflossings- verplichting 2021	Resterende looptijd 2-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	1.856.010	195.208	569.296	1.091.506
	1.856.010	195.208	569.296	1.091.506

Naast deze leningen is ultimo 2021 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2022. De reguliere aflossingsverplichtingen binnen een jaar bedragen € 195.208 (2020: € 220.074) en zijn opgenomen onder de overlopende passiva. Van het schuldrestant van de leningen per 31 december 2021 heeft € 1.091.506 (2020: € 1.244.388) betrekking op leningen met een looptijd langer dan 5 jaar.

Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2021	2020
Saldo per 1 januari	2.076.084	2.287.815
Aflossingen	-220.074	-211.731
Saldo na aflossing	1.856.010	2.076.084
Aflossingen binnen 1 jaar	-195.208	-220.074
Saldo per 31 december	1.660.802	1.856.010

5.7 Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Rekening-courantsaldo met Algemene dienst	0	7.640.985
Overlopende passiva	802.205	1.054.980
	802.205	8.695.965

Rekening-courantsaldo met Algemene dienst

Het rekening-courantsaldo met de Algemene dienst is ontstaan door een verschil tussen activa en passiva in de balans van het Woningbedrijf bij het decentraliseren van de administratie. Dit is verwerkt als rekening-courantsaldo Algemene dienst. Onderzoek naar dit verschil wijst uit dat het resultaat en bijgevolg de overige reserves van het Woningbedrijf in het verleden te laag was gewaardeerd. Na onderzoek en in afstemming met de accountant is dit saldo verrekend met de overige reserves (€ 7.706.789) en vordering op de Algemene dienst (€ 65.804). Hiermee is dit rekening-courantsaldo afgehandeld.

Overlopende passiva

De overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2021	2020
Crediteuren	202.796	321.041
Betalingen onderweg		222.870
Transitorische rente	81.486	87.680
Binnen een jaar vervallende aflossing	195.208	220.074
Vooruit ontvangen posten		5.912
Nog te betalen posten	322.715	197.403
	802.205	1.054.980

De nog te betalen posten betreft de mutaties reserves Woningbedrijf in 2011 (€ 3.000), 2015 (€ 41.000) en 2019 (€ 100.000) in de rekening van de Algemene dienst die niet zijn verwerkt in de rekening van het Woningbedrijf (zie paragraaf 6.3 overige bedrijfslasten), de onderhoudstermijn, meer- en minderwerk en beplanting van nieuwbouw Heerenweide fase 2 (€ 158.750) en de vervanging keukens en meerwerk schilderwerk in 2021 (€ 19.965) dat nog niet is gefactureerd.

6 Toelichting winst- en verliesrekening

6.1 Analyse

De winst- en verliesrekening over 2021 sluit met een resultaat na bestemming van € 5.293.732 positief (2020: € 5.945.258 negatief).

Ten opzichte van 2020 is het resultaat € 11.238.990 hoger. Deze toename bestaat uit:

Hogere huuropbrengsten (met name nieuwbouw)	123.033
Hogere opbrengst servicecontracten	14.462
Hogere netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	375.206
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	4.932
Hogere afschrijvingen	-9.824
Lagere waardeveranderingen	16.266.512
Lagere onderhoudslasten	247.214
Hogere lasten leefbaarheid en servicecontracten	-14.428
Hogere overige bedrijfslasten	-220.030
Lagere rentelasten	4.659
Hogere belastingen (teruggave in 2020)	-2.486.836
Hogere mutaties reserves	-3.065.911
	11.238.990

Ten opzichte van de begroting 2021 (resultaat € 3.886.208 negatief) is het resultaat na bestemming € 9.179.940 hoger. Dit hogere resultaat (€ 5.293.732 positief) hangt vooral samen met een hoger netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (€ 93.976) en lagere waardeveranderingen materiële vaste activa (€ 8.810.594). De onderschrijding van waardeveranderingen materiële vaste activa volgt uit lagere waardeverandering nieuwbouw en (niet begrote) terugname waardeverandering vastgoed in exploitatie (zie paragraaf 6.3 waardeveranderingen materiële vaste activa).

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	B 2021	R 2021	R 2020
Huren woningen en woongebouwen	6.071.000	6.036.157	5.913.500
Overige huren/vergoedingen	0	0	0
Huurderving wegens leegstand	-20.000	-31.065	-29.228
Huurderving wegens oninbaarheid	-26.000	-16.532	-6.432
Mutatie voorziening oninbaarheid	0	18.482	6.169
	6.025.000	6.007.042	5.884.009

Het huurverhogingspercentage per 1 juli 2021 bedraagt gemiddeld -0,5% (2020: 2,7%) in verband met de uitvoering van de Wet eenmalige huurverlaging 2021. Hierdoor is de huurprijs voor huurders met een laag inkomen verlaagd naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. In de gewijzigde begroting 2021 is het effect van de huurbevriezing (€ 40.000), eenmalige huurverlaging (€ 15.000) en vertraagde oplevering van nieuwbouw Heerenweide fase 2 (€ 36.000) verwerkt. Door de verdere vertraagde oplevering van nieuwbouw is de huuropbrengst achtergebleven bij de gewijzigde begroting. De hogere huuropbrengst ten opzichte van 2020 is veroorzaakt door de huuropbrengst van nieuwbouw Heerenweide fase 1D en huurharmonisatie bij mutatie.

In 2021 is een vrijval van de voorziening geweest, doordat minder achterstanden als zijnde dubieus zijn geclassificeerd.

Opbrengst servicecontracten

	B 2021	R 2021	R 2020
Vergoedingen leveringen en diensten			
- Verrekenbaar	96.000	99.274	94.809
- Niet-verrekenbaar	23.000	22.821	21.555
Verrekening met huurders	0	18.325	9.594
	119.000	140.420	125.958

In de verrekening met huurders is de te verrekenen leveringen en diensten met huurders over 2021 opgenomen. De daadwerkelijke afrekening hiervan vindt plaats in 2022.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	B 2021	R 2021	R 2020
Verkoopopbrengst woningen	320.000	427.500	157.500
Verkoopkosten woningen	-16.000	-11.013	-2.009
Boekwaarde verkochte woningen	-9.000	-27.511	-141.722
	295.000	388.976	13.770

In 2021 zijn 2 vrijkomende woningen (complex 21 en 27) verkocht (2020: 1) aan huurders van het Woningbedrijf.

Overige bedrijfsopbrengsten

	B 2021	R 2021	R 2020
Opbrengst administratie leveringen en diensten	0	1.805	1.919
Opbrengst zonnepanelen	38.000	27.753	22.707
	38.000	29.558	24.626

De lagere opbrengst zonnepanelen volgt uit de vertraagde oplevering van nieuwbouwwoningen Heerenweide (fase 2) en het onderbrengen van de vergoeding zonnepanelen naar de huur bij mutatie van woningen.

6.3 Bedrijfslasten

Afschrijving op materiële vaste activa

	B 2021	R 2021	R 2020
Woningen en woongebouwen	1.042.566	1.104.289	1.087.584
(On)roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0	6.881
	1.042.566	1.104.289	1.094.465

In de afschrijvingslast 2021 is inbegrepen de afwikkeling van de verkochte woningen (complex 21 en 27).

Waardeveranderingen materiële vaste activa

	B 2021	R 2021	R 2020
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	1.757.000	1.395.415	2.113.000
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	0	-8.449.009	7.099.918
	1.757.000	-7.053.594	9.212.918

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 2) bedraagt deze € 1.395.415 in 2021.

De waardeveranderingen (niet-)DAEB vastgoed in exploitatie – door afwaardering naar lagere bedrijfswaarde – is teruggenomen met € 8.449.009 waardoor de bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie uitkomt op € 22,66 miljoen per 31 december 2021. De terugname waardeverandering hangt samen met de bijgestelde uitvoering van het Strategisch voorraadbeleid (SVB) 2020 (€ 47,9 miljoen over de periode 2030-2049) in de meerjarenbegroting 2022-2031.

Met het oog op de financiële positie van het Woningbedrijf (zie paragraaf 5.4) en de ambities van de gemeente Opmeer zullen wij in 2022 de meerjarenbegroting verder bijstellen.

Onderhoudslasten

	B 2021	R 2021	R 2020
Dagelijks onderhoud	495.000	389.071	535.702
Planmatig onderhoud	826.000	504.702	605.285
	1.321.000	893.773	1.140.987

De lagere lasten dagelijks onderhoud doet zich voor bij mutatieonderhoud en preventief onderhoud. Het achterblijvende mutatieonderhoud volgt uit een aantal vrijgekomen woningen waaraan veel moest gebeuren, waarvan de lasten zijn ondergebracht bij (incidenteel) planmatig onderhoud. De binnenwerkzaamheden in het kader van preventief onderhoud (zoals CV-onderhoud) zijn vertraagd als gevolg van Covid-19.

De lagere lasten planmatig onderhoud hangt vooral samen met de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud en uitstel van een dakrenovatie (na inspectie), CV-installatie en luchtbehandelingsinstallatie.

Leefbaarheid

	B 2021	R 2021	R 2020
Bijdrage in kosten leefbaarheid algemeen	30.000	30.000	30.000
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	49.077

De bijdrage aan leefbaarheid bestaat uit bijdragen aan de gemeente.

Lasten servicecontracten

	B 2021	R 2021	R 2020
Kosten leveringen en diensten			
- Verrekenbaar	96.000	118.026	101.801
- Niet-verrekenbaar	23.000	17.590	19.387
	119.000	135.616	121.188

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

Overige bedrijfslasten

	B 2021	R 2021	R 2020
Algemene beheers- en administratiekosten	1.807.979	1.935.549	1.613.152
Zakelijke bedrijfslasten	916.000	875.106	979.130
Overige lasten	6.550	5.002	3.345
	2.730.529	2.815.657	2.595.627

De algemene beheers- en administratiekosten is als volgt samengesteld:

	2021	2020
Bijdrage aan Algemene dienst t.b.v. personeel en overhead	766.191	754.599
Bijdrage aan Algemene dienst t.b.v. ombuigingsopgave	780.000	580.000
Inhuur personeel	0	0
Algemene kosten		
- Kosten externe controle	10.061	9.256
- Automatiseringskosten	74.903	67.288
- Inhuur specifieke expertise	151.953	172.143
- Bewonersbladen	11.085	11.156
- Overige algemene kosten	141.356	18.710
	<u>1.935.549</u>	<u>1.613.152</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 2021 is de bijdrage van het Woningbedrijf aan de Algemene dienst ten behoeve van de ombuigingsopgave van de gemeente Opmeer verhoogd tot € 780.000.

De overige algemene kosten omvatten mutaties reserves in de rekening van de Algemene dienst in 2011 (€ 3.000), 2015 (€ 41.000) en 2019 (€ 100.000) die niet zijn verwerkt in de rekening van het Woningbedrijf. Dit laatste betreft de BTW-boete van de gemeente Opmeer (€ 100.000) die conform raadsbesluit in 2019 ten laste is gebracht van de overige reserves van het Woningbedrijf. Met de verwerking van deze mutaties wordt vooralsnog aangesloten bij de rekening van de Algemene dienst.

De zakelijke bedrijfslasten is als volgt samengesteld:

	2021	2020
Contributie landelijke federaties	7.480	7.308
Belastingen	293.549	222.604
Verzekeringen	23.474	22.647
Verhuurderheffing	550.603	726.571
	<u>875.106</u>	<u>979.130</u>

De belastingen zijn toegenomen door hogere WOZ-waarden.

De verhuurderheffing is afgenomen met € 175.968 (24,2%) ten opzichte van 2020. Dit hangt samen met de korting op verhuurderheffing in verband met de oplevering van 20 nieuwbouwwoningen onder de lage aftoppingsgrens in 2020, een lager percentage verhuurderheffing 2021 van 0,526% (2020: 0,562%) en een stijging van de WOZ-waarden 2021 met € 13,9 miljoen (10,1%).

De overige lasten is als volgt samengesteld:

	2021	2020
Kosten incasso en deurwaarder	3.091	3.621
Schadevergoedingen	613	-1.677
Telefonie liften	1.298	1.401
	<u>5.002</u>	<u>3.345</u>

6.4 Financiële baten en lasten

Rentebaten

	B 2021	R 2021	R 2020
N.v.t.	0	0	0

Rentelasten

	B 2021	R 2021	R 2020
Langlopende schulden			
- Rente leningen kredietinstellingen	93.236	93.236	101.861
- Rente waarborgsommen	0	0	0
Kortlopende schulden			
- Rente rekening courant	49.000	32.410	28.444
	142.236	125.646	130.305

De rente die is gehanteerd voor de rentelasten op de rekening-courantpositie voor verslagjaar 2021 bedraagt 0,59% (2020: 0,57%).

6.5 Belastingen

Vennootschapsbelasting

	B 2021	R 2021	R 2020
Vennootschapsbelasting	0	0	
Teruggave vennootschapsbelasting 2019			-627.030
Teruggave vennootschapsbelasting 2018			-579.512
Teruggave vennootschapsbelasting 2017			-639.261
Teruggave vennootschapsbelasting 2016			-641.033
	0	0	-2.486.836

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

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 Meriusstraat 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 (o)	Opmeer	3
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
28	Dotterbloem 2 t/m 24 (e)	Opmeer	12
28	Zwanebloem 2 t/m 8	Opmeer	4
29	Klaproos 17 t/m 43	Opmeer	14
30	Klaproos 3 t/m 15 (o)	Opmeer	7
30	Meibloem 1 t/m 12 (e/o) en 13 t/m 39 (o)	Opmeer	26
30	Sleutelbloem 2 t/m 30 (e)	Opmeer	15
31	Beatrixlaan 28 t/m 34 (e)	De Weere	4
32	Fuik 11 t/m 33	Hoogwoud	12
33	Fuik 35 t/m 43 (o)	Hoogwoud	5
33	Kaar 1 t/m 9 (o), 2 t/m 12 (e) en 16 t/m 20 (e)	Hoogwoud	14
33	Kaar 14	Hoogwoud	1
34	Schoolstraat 36 a, c, e, g (beneden)	Aartswoud	4
34	Schoolstraat 36 b, d, f, h (boven)	Aartswoud	4
35	Klaproos 1A	Opmeer	1

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
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
55	Oeverwal 22, 24 (beneden)	Hoogwoud	2

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
56	Gruttostraat 49 t/m 75 (o)	Spanbroek	14
57	Vuursteen 5 t/m 11 (o)	Hoogwoud	4
58	Oeverwal 67 t/m 97 (o)	Hoogwoud	16
59	Oeverwal 103, 105, 111	Hoogwoud	3
60	Heerensingel 1 t/m 23 (o)	Spanbroek	12
61	Weidehof 14 t/m 28 (e)	Spanbroek	8
62	K. Komensingel 25 t/m 63 (o)	Spanbroek	20
102	Pastoor Tetterodestraat 2 t/m 32 (e)	De Weere	16