



*Betaalbaar en gewenst wonen voor mensen met een lager
inkomen in gevarieerde en leefbare buurten*

Jaarverslag 2018

Vastgesteld:
Goedgekeurd RvC: 27 maart 2019

Woningcorporatie WormerWonen is actief in de Zaanstreek.

Colofon

Dit jaarverslag is een uitgave van WormerWonen.

Naam toegelaten instelling

WormerWonen

Gemeente van vestiging

Wormerland

Adres

Mercuriusweg 1
1531 AD Wormer
(075) 642 6421

info@wormerwonen.nl

www.wormerwonen.nl

Redactie

Welter Tekst & Communicatie

Eindredactie

WormerWonen

Fotografie

WormerWonen, bouwbedrijf Van der Gragt (Spatter-Fortuin en Beschuitstoren), Peter Sollie (Molenbuurt), B. van der Hoek (Molenbuurt) en Remko Scheepens (Groen, Gewoon Doen)

Dit jaarverslag vormt samen met de jaarrekening de jaarverantwoording van de Stichting WormerWonen (toegelaten instelling nummer L 0202).

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	5
Hoofdstuk 1: Vernieuwing en verduurzaming	7
Hoofdstuk 2: De organisatie	11
Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit.....	17
Hoofdstuk 4: Huur en verhuur.....	29
Hoofdstuk 5: Belanghebbende partijen	38
Hoofdstuk 6: Leefbaarheid.....	42
Hoofdstuk 7: Wonen en zorg.....	46
Hoofdstuk 8: Financiën.....	48
Hoofdstuk 9: Bestuur en governance.....	53
Jaarrekening 2018.....	63



1 Activiteiten in de Amandelbloesem Wormerveer



2 Opening Woontoren de Amandelbloesem, 19 mei 2018

Voorwoord: de wonderbaarlijke stapeling

Woningcorporaties zijn bijzondere instituten, dat weet iedereen. Zelfs uit het verre buitenland komt men kijken naar dit fenomeen dat prima huisvesting verzorgt; juist voor mensen met de lagere inkomens. Een instituut waar Nederland met recht trots op kan zijn.

De corporatie was in de eerste helft van dit decennium even uit de politieke gratie, maar is als fenomeen nu ook weer in het Haagse herontdekt. De verzorgingshuizen worden opgeheven en ouderen gaan langer 'thuis wonen', de corporaties spelen hierin een belangrijke rol. De geestelijke gezondheidszorg en de jeugdzorg worden 'geambulantisiseerd', de corporaties huisvesten deze mensen 'in de wijken'. Nederland verduurzaamt; de corporaties zijn de 'startmotor'. Er moet meer gebouwd? Laten we eens kijken wat de corporaties kunnen doen.

Natuurlijk! Elke ambitie uit de vorige alinea is een uitdaging voor corporatiedirecteuren. Zij en hun medewerkers willen graag de tanden zetten in dergelijke uitdagende vraagstukken. Zelden in de geschiedenis kreeg 'Den Haag' nul op het rekest bij de corporaties, meestal ontmoette men enthousiasme voor maatschappelijke huisvestingsvraagstukken. Daar zijn de corporaties immers voor.

Een collega vertelde mij ooit het verhaal van de Egyptische ezel. Het beest liep de ganse dag rondjes aan een waterrad, dat water uit de Nijl naar boven bracht en over het land verdeelde. De gewassen groeiden voorspoedig, maar de prijzen op de markten gingen omlaag. De boer, in financiële nood, besloot op een dag zijn ezel een schep haver minder te voeren. De volgende dag liep het beest gewoon door, dus gaf hij nog een schep minder. Na 14 dagen lag de ezel dood onder aan het rad. Dit tot groot verdriet van de boer uiteraard, die tegen zijn vrouw verzuchtte: 'had ik hem net zover dat hij ook zonder voer kon werken, gaat het beest dood'.

Corporaties zijn blij met de nieuwe opgaven die hen worden toebedeeld en het vertrouwen dat daaruit spreekt, maar evenals de Egyptische ezel, kunnen corporaties niet zonder voer, geld in dit geval. Ook politiek zal men zich realiseren dat corporaties niet én de kar kunnen trekken én de melkkoe kunnen zijn. De hoge lasten in de vorm van oneigenlijke belastingen, in het bijzonder de verhuurdersheffing en winstbelasting, beperken de mogelijkheden van veel corporaties om voldoende maatschappelijk te investeren.

Dankzij een rationeel beleid en een scherpe bedrijfsvoering heeft WormerWonen in vele jaren een solide financiële positie opgebouwd. Hierdoor kan WormerWonen gelukkig nog steeds naar behoefte investeren in bestaande woningen en op enige schaal in nieuwbouw. WormerWonen is ambitieus gericht op de behoeften van huurders, woningzoekenden en maatschappij. WormerWonen verbetert, vernieuwt, verduurzaamt haar woningbezit en ontplooit gewaardeerde initiatieven voor geclusterd wonen voor ouderen; organiseert doorstroominitiatieven om ouderen aan een nieuwe levensloopbestendige woning te helpen en tegelijkertijd eengezinswoningen voor gezinnen vrij te spelen; verzorgt huisvesting voor mensen die een beetje hulp nodig hebben; en waakt over de leefbaarheid. U kunt het allemaal in dit jaarverslag nalezen. WormerWonen doet veel, maar ziet die onterechte belastingen en heffingen liefst zo snel mogelijk afgeschaft, zodat ook die extra woningen kunnen worden gebouwd waar zo'n grote behoefte aan is.

Namens alle medewerkers, vrijwilligers en toezichthouders van WormerWonen,
John van Nimwegen
Directeur-bestuurder



3 Nieuwbouw Molenbuurt Wormer, foto B. van Hoek



4 Ondertekening intentieverklaring Plaszoom, februari 2018

Hoofdstuk 1: Vernieuwing en verduurzaming

Ook in 2018 heeft WormerWonen zich weer ingezet voor de volkshuisvesting in de Zaanstreek. Er zijn nieuwe woningen opgeleverd, woningen gerenoveerd en woningen aangekocht. De woningbehoefte groeit helaas sterker dan alle corporaties en ontwikkelende partijen aan nieuwe woonruimte kunnen leveren.

Vooraf de middengroepen voelen de schaarste op de woningmarkt. Deze huishoudens verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar niet voldoende om een woning te kunnen kopen. Deze doelgroepen behoren sinds de nieuwe Woningwet ook niet meer tot de primaire doelgroep van beleid voor woningcorporaties.

Ondernemingsplan

WormerWonen is in 2018 begonnen met de herijking van haar ondernemingsplan. De ambities die WormerWonen had geformuleerd voor de periode 2014-2019, zijn grotendeels gerealiseerd. De woningvoorraad volgt de demografische ontwikkeling en is nog betaalbaar. De bedrijfsvoering is volwassener geworden en de klanten zijn tevreden, ook al zijn enkele klantprocessen nog niet voldoende gedigitaliseerd. Sommige activiteiten zijn nog niet afgerond of behoeven extra aandacht. Dit kan alsnog in 2019 gerealiseerd worden.

Ten behoeve van het nieuwe ondernemingsplan zijn interviews gehouden, gesprekken gevoerd, is bij andere corporaties gekeken en is nagedacht. Het zal geen verwondering wekken dat lang is stilgestaan bij de huisvestingssituatie van de middengroepen en de rol van de corporatie hierin. Andere thema's die in de discussie de nodige aandacht krijgen, zijn uiteraard duurzaamheid en de energietransitie. Echter, ook de dreigende ruimtelijke segregatie naar inkomen en kansen die zich aftekent en wordt versterkt door het landelijke huisvestingsbeleid. Eind 2018 zijn de hoofdthema's van het nieuwe plan besproken in het managementteam en de raad van commissarissen. Het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2020-2025 verschijnt in 2019.

Nieuwe duurzame woningen

Voor WormerWonen was 2018 het jaar van de nieuwbouw, althans de oplevering van de nieuwbouw. Er zijn 166 woningen opgeleverd in de Molenbuurt, aan de Spatterstraat, Fortuinstraat, De Amandelbloesem en bij de nieuwe Beschuitstoren.

De nieuwe woningen zijn goed geïsoleerd en veelal voorzien van zonnepanelen. Dat betekent lage energiekosten en dus lagere woonlasten voor de bewoners. Bovendien helpt dit de CO₂-uitstoot te verminderen en is het goed voor het milieu. De woningen bij de Beschuitstoren zijn zelfs gasloos. Warm water voor sanitair en verwarming wordt hier opgewekt door middel van warmtepompen. In september vierde WormerWonen met alle betrokken bewoners en omwonenden de oplevering van de woningen aan de Molenbuurt, Spatterstraat, Fortuinstraat en de gerenoveerde woningen aan de Plantsoenen met onder andere een minikinderkermis die draaide op de energie van de zonnepanelen van de Spatter- en Fortuinflats.

Oude woningen energiezuinig maken

Er werden in 2018 niet alleen nieuwe woningen opgeleverd. Aan de Plantsoenen werden in het voorjaar, na wat tegenslag in de bouw, 58 gerenoveerde en verduurzaamde woningen opgeleverd. Vrijwel alle woningen hebben daar nu het A-label en zien er weer fantastisch uit. Ook in dit project resulteert dit in een lagere energierekening voor de bewoners en minder CO₂-uitstoot.

Alle opleveringen betekende veel werk met name voor de afdeling Wonen. Dit mede omdat de oplevering van de nieuwe woningen door WormerWonen is benut om twee extra verhuisstromen op gang te brengen. In het project 'Senioren in Beweging' is met alleenstaande ouderen

gesproken over hun leven en woonsituatie. Bij gebleken belangstelling zijn deze ouderen, met vaak een lange inschrijfduur bij WoningNet, bemiddeld naar één van de nieuwe voor senioren geschikte appartementen in de Molenbuurt. Daarnaast is aan de bewoners van de Watermuntstraat gevraagd of zij willen meewerken aan een versnelde vernieuwing van hun flats. Met behulp van een stadvernieuwingsurgentie zijn ook veel van deze bewoners verhuisd naar de nieuwbouw aan de Spatterstraat, Fortuinstraat of de Molenbuurt. Veel grote gezinnen die aan de Watermuntstraat (zeer) krap behuisd waren, kon WormerWonen een nieuw thuis bieden in een van de (grote) eengezinswoningen die als gevolg van het project 'Senioren in Beweging' door ouderen werden achtergelaten. Er zo wordt de woningvoorraad in Wormer weer een stuk beter gebruikt.

Groen, Gewoon Doen!

In de tweede helft van het jaar kwam er vaart in het project 'Groen, Gewoon Doen!'. Er komen maar liefst 2.000 zonnepanelen op de Koningsvarenflats en op 200 geselecteerde eengezinswoningen. Er was veel belangstelling van huurders, zo bleek op de inloopbijeenkomst op 18 oktober, maar er waren ook heel veel vragen. Aan dit project heeft vooral de afdeling Bedrijfsvoering veel tijd besteed. Natuurlijk aan de opzet van het project, aan de voorbereiding en aanbesteding van de werkzaamheden, maar zeker ook aan het beantwoorden van de vele vragen van huurders. Door dit project krijgen bijna 400 woningen een beter energielabel en besparen zo veel huurders op hun energiekosten. Ook een echte win-winsituatie.

In het kader van 'Groen, Gewoon Doen!' is ook het kantoor van WormerWonen in oktober/november volledig elektrisch geworden. Door het plaatsen van warmtepompen en zonnepanelen is het kantoor 'van het gas los' en wekt WormerWonen deels haar eigen energie op. Zo bouwen de medewerkers van WormerWonen kennis en ervaring op met gasloos verwarmen, zodat WormerWonen beter en gewapend met ervaring de woningen kan verduurzamen.

Flats beter toegankelijk voor senioren

Een ander mooi voorbeeld van projectontwikkeling is de opwaardering van vier complexen, namelijk de flats aan de Spatterstraat, Prins van Oranjestraat, Kuijperstaat en Faunastraat. In deze woongebouwen worden galerijen opgehoogd en bij de twee eerstgenoemde complexen wordt ook een lift bijgeplaatst. Hierdoor worden de flats beter toegankelijk voor senioren en kunnen zij langer in hun eigen woning blijven wonen. Hiermee bespaart WormerWonen natuurlijk geen CO₂. Door de woningen echter geschikt te maken voor bewoning door ouderen, kunnen die er langer blijven wonen en gaan de flats langer mee. Dat is ook een vorm van duurzaamheid.

Prestatieafspraken

Het verslagjaar 2018 was het vierde jaar waarin met huurders en gemeentes prestatieafspraken zijn gemaakt volgens de nieuwe methode van de Woningwet. Effectieve afspraken zijn zo concreet mogelijk, zodat ook een goede evaluatie mogelijk is. Juist door in de preambule van de afspraken het niet-juridisch afdwingbare karakter van de afspraken te benadrukken, kunnen afspraken ambitieus en zonder al te veel voorbehoud worden geformuleerd.

In 2018 is wederom veel energie gestoken in het maken van de prestatieafspraken. Er is getracht om op hoofdpunten te spreken en jaarlijkse rituele en uitputtende besprekingen van conceptteksten te vermijden. Immers, veel afspraken lopen in opvolgende jaren door en hoeven niet ieder jaar uitgebreid te worden besproken. Ook wordt getracht om samen met huurders en gemeentes de afspraken concreet, maar minder gedetailleerd te maken.

Verwarde personen

Ook WormerWonen heeft te maken met een toename van overlast veroorzaakt door verwarde personen. In het algemeen is er in buurten veel begrip voor het feit dat mensen met psychische problemen enige overlast kunnen veroorzaken. Dit begrip eindigt op het moment dat er

meerdere verwarde personen in één complex zijn gehuisvest en/of de overlast continu wordt, ernstige vormen aanneemt of leidt tot dreigende situaties. Zodra dit zich voordoet, moeten corporaties helaas ervaren dat zij niet in staat zijn te helpen om deze problemen op te lossen. In de prestatieafspraken 2018 staat dat gemeentes, zorginstellingen en corporaties werkafspraken maken over de zorgverlening en begeleiding van deze cliënten.

Samenwerking

WormerWonen is een relatief kleine woningcorporatie. Dit heeft voordelen, maar kent ook uitdagingen. Zoals in de bedrijfsvoering waar steeds meer specialisme noodzakelijk is, met name als gevolg van wetgeving. Realiteit is wel dat voor kleinere corporaties het moeilijker dan gemiddeld is om die specialistische kennis in eigen huis te hebben, continuïteit te waarborgen en tegelijk tegen landelijk gemiddelde kosten per woning te werken. WormerWonen zoekt daarom, met behoud van zelfstandigheid, naar bedrijfsmatige samenwerking met andere kleinere corporaties om kennis, capaciteiten en kosten te delen. Deze samenwerking wordt gezocht met de corporatie De Vooruitgang in Volendam en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). In 2018 zijn met deze corporaties verkennende gesprekken gevoerd over (intensivering) van de onderlinge samenwerking. Deze gesprekken krijgen in 2019 een vervolg.

Naast de bedrijfsmatige samenwerking zoals hierboven beschreven, heeft WormerWonen beleidsmatig een intensieve samenwerking met de andere corporaties in de Zaan: Parteon, ZVH, Rochdale, Woonzorg Nederland en Eigen Haard.

Functiebeschrijvingen

Op verzoek van de ondernemingsraad zijn de functiebeschrijvingen ongeveer één jaar eerder geactualiseerd dan oorspronkelijk voorgenomen. De functiebeschrijvingen zijn in het verslagjaar afgerond met een externe waardering van de geactualiseerde functies.

Automatisering en gegevensbescherming

In 2018 is veel tijd en energie gestoken in de opvolging van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) ofwel General Data Protection Regulation (GDPR). Deze, wat lastig te operationaliseren wetgeving, heeft veel aandacht en tijd gekost, maar tastbare resultaten opgeleverd. De wetgeving heeft in ieder geval het inzicht en bewustzijn over de omgang met persoonsgegevens versterkt. Intern zijn veel verbeterwerkzaamheden uitgevoerd, zoals de vernietiging van bestaande dossiers en documenten. Daarnaast is de beveiliging van de geautomatiseerde systemen verscherpt met rol- en tweeweg-autorisatie. Samen met De Vooruitgang is voor medewerkers een cursus AVG georganiseerd waarin niet alleen kennis is overgebracht, maar ook het inzicht in de privacyaspecten van het werk is vergroot door middel van training. Niet alle maatregelen ten behoeve van de AVG konden in 2018 worden doorgevoerd en zullen in de komende periode ter hand worden genomen. Hiervoor is een statusoverzicht gemaakt, waarin de maatregelen en de implementatievoortgang is opgenomen. Dit overzicht wordt periodiek in het MT besproken. Implementatie van de AVG is geen eenmalige aangelegenheid, maar vraagt ook in de regelmaat aandacht. In 2019 zullen de verhuurprocessen worden geoptimaliseerd, niet alleen vanuit het oogpunt van digitalisering en efficiency, maar ook met het oog op privacy waarbij vooral wordt getracht gedurende de verhuur zo weinig mogelijk persoonsgegevens te verzamelen en op te slaan; *privacy by design* en *by default*.



5 Beschuitstoren, Dorpsstraat Wormer, drie gasloze appartementen, foto bouwbedrijf Van der Gragt



6 Nieuwbouw Molenbuurt, foto B. v.d. Hoek

Hoofdstuk 2: De organisatie

WormerWonen heeft een duidelijke missie: betaalbaar en gewenst wonen voor mensen met een lager inkomen in gevarieerde en leefbare buurten. Deze missie heeft betrekking op een eerste levensbehoefte van mensen; een dak boven het hoofd, beschutting en een eigen warme en veilige plek. WormerWonen maakt dit mogelijk voor mensen met een kleine portemonnee. Om deze missie te realiseren heeft WormerWonen een ondernemingsplan opgesteld. Dit ondernemingsplan herzielt WormerWonen momenteel. In 2019 verschijnt het nieuwe ondernemingsplan 2020-2025. In dit plan beschrijft WormerWonen welke doelen zij wil bereiken, welke keuzes zij maakt en wat zij doet om haar visie in de praktijk te brengen.

Doelstellingen

De organisatie werkt hard voor haar klanten en om de intern gestelde doelen te bereiken. WormerWonen beschikt gelukkig over goed gekwalificeerd personeel, goede plannen, meedenkende huurders en (voorsnog) voldoende financiële middelen om samen met de gemeentes Zaanstad en Wormerland de sociale huisvestingsdoelstellingen in de Zaanstreek te realiseren.

Samengevat mogen huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden van WormerWonen het volgende verwachten:

- betaalbaar wonen;
- passend wonen;
- gezien in de wijk;
- zorgvuldige dienstverlening;
- digitaal loket.

Managementteam

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid en functioneren van WormerWonen. Samen met het managementteam geeft het bestuur uitvoering aan de koers van de organisatie. Het managementteam van WormerWonen kende op 31 december 2018 de volgende drie leden:

- J.H.J. van Nimwegen, directeur-bestuurder;
- K. Groot, hoofd Wonen;
- J. van de Vuurst, hoofd Bedrijfsvoering.

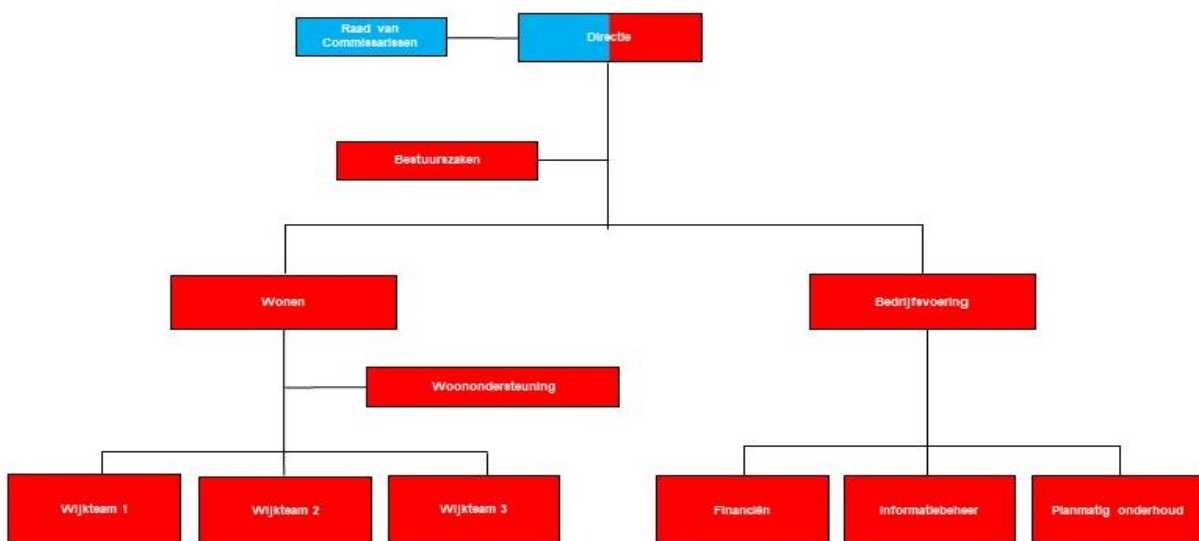
Het managementteam overlegde in het verslagjaar eenmaal per maand. De belangrijkste onderwerpen die in 2018 aan bod kwamen:

- de uitvoering van het activiteitenplan 2018;
- het jaarverslag en de jaarrekening 2017;
- het geactualiseerde strategisch voorraadbeleid (SVB);
- de maand- en kwartaalrapportages;
- de huurverhoging 2018;
- de ontwikkelingen in diverse projecten zoals de Molenbuurt, De Amandelbloesem, Oostknollendam, Wezenland, Spatterstraat/Fortuinstraat, Gele Lisstraat;
- de actualiteiten in de woonruimteverdeling;
- de meerjarenbegroting 2019;
- de technische meerjarenbegroting 2019;
- het opstellen van het activiteitenplan 2019;
- het bod op de woonvisies van gemeentes Wormerland en Zaanstad;
- de geactualiseerde procesbeschrijvingen;
- duurzaamheid, meer specifiek het project 'Groen, Gewoon Doen!';

- het definitieve rapport inzake de functiebeschrijvingen en functiewaarderingen in het kader van de nieuwe organisatieschets;
- de resultaten van de Aedes-benchmark;
- het ZAV-beleid (zelf aangebrachte voorzieningen);
- het beleid inzake btw op garages;
- definitie nieuwe standaardwoning;
- de aankoop van 12 appartementen aan de Faunastraat;
- het privacybeleid als gevolg van de AVG;
- het beleid voor twee logeerkamers in project De Amandelbloesem;
- het sociaal plan voor Spatterstraat 23-45;
- het asbestsaneringsbeleid;
- de verschillende wijze van projectverwerving;
- de geactualiseerde verkoopregeling;
- het nieuw op te stellen ondernemingsplan 2020-2025;
- de actualisatie van het inkoopbeleidsplan;
- het klantcommunicatiebeleid.

Organisatiestructuur

De organisatie is in 2018 ongewijzigd en ziet er sinds januari 2016 als volgt uit:



De organisatie bestaat - naast het bestuur - uit drie afdelingen: Wonen, Bedrijfsvoering en de stafafdeling Bestuurszaken. Het overleg in het managementteam is gericht op de interne bedrijfsvoering en externe verantwoording. Dit overleg richt zich op de formele externe verantwoordingsmomenten en de daaraan voorafgaande goedkeuringsmomenten van de raad van commissarissen. Deze zijn vastgelegd in een vergader- en bedrijfsvoeringscyclus die WormerWonen jaarlijks vooraf opstelt. Beleid wordt zoveel mogelijk geformuleerd binnen de afdelingen binnen de kaders van het ondernemingsplan.

Toezichthouder

De raad van commissarissen is het intern toezichthoudend orgaan van WormerWonen. In 2018 hebben de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen zes keer formeel overleg gevoerd. Belangrijke gespreksonderwerpen waren onder meer de werving en selectie van nieuwe raadsleden, Ook zijn reguliere onderwerpen zoals het jaarverslag, de jaarrekening en het strategisch voorraadbeleid aan de orde gekomen. Naast deze overleggen met de directeur-bestuurder, is de raad van commissarissen eenmaal bijeengekomen voor een zelfevaluatie. Ook vond op 25 januari de jaarlijks strategie-risicobijeenkomst plaats met de bestuurder, het managementteam en de raad. In hoofdstuk 9 doet de raad van commissarissen uitgebreid verslag.

Personeel

WormerWonen had op 31 december 2018 21 medewerkers in dienst, waarvan 7 fulltime en 14 parttime. In totaal ging het om 17,18 fte. Dit is ongeveer gelijk aan het aantal fte in 2017 (17,56). Eén medewerker is in 2018 uit dienst getreden, de vacature is hetzelfde jaar weer ingevuld. Daarnaast is de huismeester met pensioen gegaan. Omdat er als gevolg van de renovatie en nieuwbouw bij de Amandelbloesem extra huismeesterwerkzaamheden zijn ontstaan, zijn voor deze werkzaamheden nu twee parttime medewerkers aangetrokken.

Communicatie en persoonlijke ontwikkeling

Eind 2018 hielden alle managers de jaargesprekken met hun medewerkers, waarvan verslag is gemaakt. Hierin kwam het persoonlijk functioneren en de verdere ontwikkeling aan bod. Door afdelingsoverleggen, personeelsoverleggen en presentaties blijven alle medewerkers op de hoogte van relevante ontwikkelingen binnen en buiten WormerWonen. Daarnaast is informatie op informele wijze snel met iedereen gedeeld vanwege de relatief kleine omvang van de organisatie.

WormerWonen stimuleerde ook in 2018 haar medewerkers om een werkgerelateerde opleiding te volgen. Hieraan is € 24.228,- besteed. Het bestuur en de raad van commissarissen gaven € 5.139,- uit aan opleidingen.

Permanente educatie (PE) directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder dient aan een verplichte opleidingseis te voldoen. Deze eis is uitgedrukt in zogenaamde PE (permanente educatie)-punten. In de cyclus 2016-2018 heeft de directeur-bestuurder van WormerWonen het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2016 t/m 2018	Nog te behalen punten in cyclus 2017-2019
J.H.J. van Nimwegen	110,5	67,5

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2018 was 1,6%. WormerWonen blijft hiermee binnen de door haar zelf gestelde norm van 2%.

Onderzoek

In 2018 vond geen gezondheidsonderzoek plaats. Het tweejaarlijkse periodiek arbeidsgezondheidskundig onderzoek (PAGO) was in 2017 en wordt daarom weer in 2019 gehouden. Aan de werkhouding is echter wel extra aandacht besteed, hiervoor is een ergonomoog ingehuurd.

Maatschappelijk ondernemen

WormerWonen is naar de aard van haar doelstelling een maatschappelijke onderneming. Ook in de wijze waarop de organisatie haar doelen tracht te bereiken, streeft de organisatie er naar maatschappelijk verantwoord en duurzaam te handelen; met respect voor milieu (meer in hoofdstuk 3 over duurzaamheid), mens en maatschappij. De corporatie handelt bijvoorbeeld strikt proactief als het gaat om de veiligheid van de huurders en werknemers. Opdrachtnemers worden niet alleen geselecteerd op prijs, maar ook op de kwaliteit van hun bedrijfsvoering en personeelsbeleid.

Onderzoek naar kwaliteit dienstverlening

De jaarlijkse meting van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) geeft veel informatie over hoe huurders de dienstverlening van WormerWonen en haar leveranciers (werkzaam in haar woningen) ervaren. De uitkomsten van de meting gebruikt WormerWonen om de dienstverlening te verbeteren en te vergelijken met andere corporaties. In 2018 hebben circa 350 huurders hun mening gegeven in het kader van de KWH-meting.

WormerWonen behaalde in 2018 gemiddeld een 8,0 voor de dienstverlening. In 2017 en 2016 was dat een 8,1 en in 2015 en 2014 was dat een 7,9. Op de meeste onderdelen van de dienstverlening krijgt WormerWonen een hogere beoordeling dan het landelijk gemiddelde. Voor het planmatig onderhoud is de score gelijk aan het landelijk gemiddelde.

De scores voor de onderdelen nieuwe woning en huur opzeggen zijn gedaald ten opzicht van vorig jaar. Nieuwe huurders waren minder tevreden over het aantal opleverpunten in de opgeleverde nieuwe woningen in de Molenbuurt en Spatter-/Fortuinstraat. Ook was er ontevredenheid over de snelheid waarmee de opleverpunten aan de nieuwbouwwoningen werden verholpen. Bij de opgeleverde woningen in de Amandelbloesem ervoeren nieuwe huurders onduidelijkheid over wie en wanneer de kandidaat definitief geselecteerd werd. Een aantal vertrokken huurders was ontevreden over het feit dat WormerWonen kosten in rekening bracht omdat de woning niet in de juiste staat was opgeleverd. Dit leidde tot een lagere score voor het onderdeel 'huur opzeggen'.

De score voor de onderdelen reparaties en onderhoud zijn verbeterd in 2018 toe ten opzichte van 2017. Huurders waren meer tevreden over het gemak van het melden, datum en tijdstip van het uitvoeren van de reparatie en het resultaat. De mogelijkheid om via Mijn WormerWonen direct een afspraak in te plannen wordt gewaardeerd. Betere informatie en communicatie rondom planmatig onderhoud leidde tot een hogere waardering voor het onderdeel onderhoud.

Aspecten dienstverlening	Score Wormer Wonen 2018	Landelijk gemiddelde 2018	Score Wormer Wonen 2017	Landelijk gemiddelde 2017
Totaal	8,0	7,7	8,1	7,7
Algemene dienstverlening	7,7	7,5	7,8	7,5
Woning zoeken	8,0	7,7	8,0	7,5
Nieuwe woning	8,1	7,7	8,4	7,6
Huur opzeggen	8,1	7,8	8,5	7,8
Reparaties	8,3	7,8	8,2	7,9
Onderhoud	7,9	7,9	7,6	7,9

Gegevensbeveiliging

In 2018 zijn alle noodzakelijke maatregelen getroffen die nodig waren om te voldoen aan de Algemene verordening gegevensbeveiliging (AVG) die in mei van kracht werd. Er is

geïnterpreteerd welke persoonsgegevens en met welk doel door WormerWonen worden verwerkt en er is een verwerkingsregister opgesteld. De privacyverklaring is gepubliceerd op de website. Met externe partijen die voor WormerWonen persoonsgegevens verwerken, is een verwerkingsovereenkomst gesloten zodat vastligt dat zij bijvoorbeeld de gegevens niet delen met derden. De gegevensbeveiliging is verbeterd door rollen en twee-factor-authenticatie bij het inloggen in te voeren. Ook is een procedure voor beveiligingsincidenten opgesteld. Het archief was in 2017 al gedigitaliseerd zodat het beheer van persoonsgegevens veilig en conform de eisen van AVG uitgevoerd kan worden. Huurders kunnen via de beveiligde website Mijn WormerWonen zelf hun gegevens inzien en wijzigingen. Om bewustwording te vergroten heeft het voltallige personeel een workshop bijgewoond. Enkele maatregelen of verbeteringen worden nog uitgevoerd. Middels een statusrapport wordt maandelijks via het MT gerapporteerd over de voortgang.

Automatisering

Ook in 2018 is het digitaliseren en automatiseren verder ontwikkeld, in samenwerking met De Vooruitgang. In 2018 is een inspectieapplicatie geïmplementeerd, waardoor de wijkwoonconsulenten tijdens de voor- en eindinspectie met de vertrekkende huurder eenvoudig de herstelmaatregelen kunnen vastleggen en waarop zij informatie kunnen raadplegen. De staat van de woning bij oplevering aan de nieuwe huurder wordt ook met behulp van deze applicatie vastgelegd met foto's. De huurder ontvangt de rapporten direct na ondertekening per e-mail.

Sinds 2018 worden alle belangrijke vergaderingen bij WormerWonen en De Vooruitgang, zoals die van de raad van commissarissen en het managementteam, voorbereid en gevoerd met behulp van een speciale vergaderapplicatie (lbabs).

Het medewerkersportaal van NCCW is sinds 2017 in gebruik bij WormerWonen. Hiermee kunnen medewerkers gegevens van de woningen en huurders raadplegen, contactmomenten registreren en documenten toevoegen en bekijken. Ook kunnen onderhoudsverzoeken van huurders gemeld en ingepland worden bij de gecontracteerde onderhoudspartijen. Het gebruik van het medewerkersportaal en de functionaliteiten in het huurdersportaal worden de komende jaren uitgebreid waarbij gebruikgemaakt wordt van de *best practice*-oplossingen van de leverancier (NCCW).

Bedrijfshulpverlening

WormerWonen beschikte einde verslagjaar over twee BHV'ers en één EHBO'er. Zowel de BHV'ers als de EHBO'er volgen jaarlijks een opfrustraining.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) heeft een gewaardeerde rol binnen WormerWonen. De OR stelt zich tijdens de overleggen positief-kritisch op en de relatie met de directeur-bestuurder is goed.

Samenstelling

De samenstelling van de OR is gewijzigd. Twee van de drie leden vertrokken in 2018. Eén vanwege een nieuw dienstverband elders en één lid gaf aan na zes jaar deelname haar agenda anders te willen invullen. Het is gelukt om twee nieuwe leden te vinden, waardoor de OR weer bestaat uit drie leden. De nieuwe leden hebben een cursus gevolgd.

De ondernemingsraad bestond eind 2018 uit de volgende medewerkers:

- Josefien Ensdorff (eerste termijn, voorzitter);
- Sjaak Wezel (eerste termijn, lid);
- Niels de Hoop (eerste termijn, lid).

Overleg

In 2018 is de OR zeven keer bijeengekomen en er was vijf keer overleg met de directeur-bestuurder. Met de raad van commissarissen had de OR eenmaal overleg. Met de achterban is tweemaal overleg gevoerd. Onderwerpen van gesprek waren de lopende en voorgenomen projecten, functieomschrijvingen en -waardering, de verduurzamingsopgave en het ondernemingsplan. Met de directeur-bestuurder is afgesproken dat het organisatieontwikkelingstraject 'SPA 18' wordt geëvalueerd.

Gewenste effecten organisatiebeleid uit ondernemingsplan

1. Nieuwe, bestaande en vertrokken huurders zijn bovengemiddeld tevreden over de dienstverlening van WormerWonen.

De klanttevredenheid onder vertrokken, nieuwe en zittende huurders ligt in 2018 hoger dan het landelijk gemiddelde, zo blijkt uit de KWH-meting. WormerWonen scoorde dit jaar gemiddeld een 8,0. Het landelijk gemiddelde lag in 2018 op 7,7

2. Bewoners weten wat zij mogen verwachten van WormerWonen en kunnen zelfstandig hun informatie halen en transacties doen via het digitale klantportaal van de corporatie.

Eind 2018 hadden 828 huurders een account voor het huurdersportaal Mijn WormerWonen. In 2018 zijn 180 reparatieverzoeken door huurders zelf ingediend via het huurdersportaal. Dit is ongeveer 9% van de reparatieverzoeken.



7 Maaike Dekker, nieuwe wijkwoonconsulent

Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit

Net als voorgaande jaren, werkte WormerWonen in 2018 continu en planmatig aan het onderhoud en de verbetering van haar woningen. Vanwege de vergrijzing is er bij onderhoud en renovaties ook direct aandacht voor de toegankelijkheid en verblijfskwaliteit van de woningen. Nieuw in 2018 is het plan om de woningvoorraad te verduurzamen conform het klimaatakkoord.

Strategisch voorraadbeleid

Het strategisch voorraadbeleid (SVB) wordt jaarlijks geactualiseerd. Het management van WormerWonen evalueert en actualiseert dit beleid tijdens de jaarlijkse 'heidagen' ter voorbereiding van het jaarplan. Het portefeuilleplan is gericht op het vernieuwen, verduurzamen en verbeteren van de toegankelijkheid van woningen. De projecten voor nieuwbouw en verbetering zijn in het SVB nagenoeg gelijk aan vorig jaar. Nieuw is het verbeteren van de energieprestatie conform het klimaatakkoord. Zowel bij nieuwbouw als renovatie is dit jaar voor het eerst het maatregelenpakket duurzaamheid integraal opgenomen in het SVB en doorgerekend in de meerjarenbegroting. Het programma voor de periode 2019-2028:

- WormerWonen bouwt in de periode 2019-2028 circa 510 nieuwe woningen. Circa 400 woningen en 150 garages worden gesloopt.
- Door de nieuwbouw en renovatie stopt de verdere veroudering van de voorraad en is WormerWonen zelfs in staat om, ondanks de doorgaande 'veroudering', de gemiddelde resterende levensduur van 18 jaar (2017) naar 22 jaar te brengen (2028).
- Door de vervangende nieuwbouw, de renovatie van 217 eengezinswoningen en 55 appartementen en door meer dan 600 woningen te voorzien van zonnepanelen, wordt de energieprestatie verbeterd. In 2021 heeft de woningvoorraad gemiddeld een energie-index van 1,4 en in 2028 een energie-index van 0,93. In 2028 bedraagt de reductie van CO₂-uitstoot van de woningvoorraad bijna 40% ten opzichte van medio 2018.

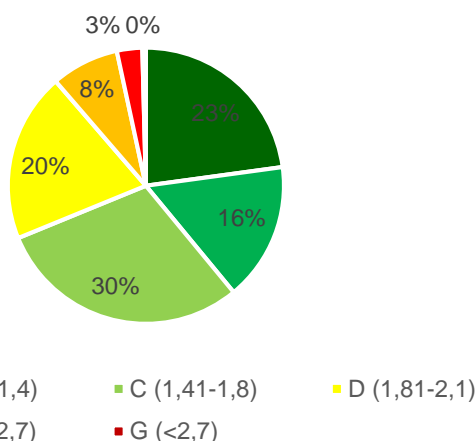
Duurzaamheid

De woningvoorraad van WormerWonen heeft gemiddeld genomen een redelijke energieprestatie. In het Ondernemingsplan 2015-2019 is reeds de ambitie uitgesproken om de energieprestatie in vijf jaar tijd op het landelijk gemiddelde te brengen.

In onderstaande grafieken is per label aangegeven welk percentage van de woningvoorraad over het betreffende label beschikt. De energielabels en energie-indexen van het hele woningbezit zijn, vanwege het verstrijken van de geldigheidsduur van tien jaar, in 2017 geactualiseerd. Ongeveer de helft van het woningbezit heeft een energielabel A, B of C. Gemiddeld heeft de woningvoorraad een label C en een energie-index van 1,55 (2017; 1,65). Dat is beter dan het landelijk gemiddelde in de corporatiesector (1,67).

In 2018 is het verduurzamingsprogramma herijkt conform de eisen van het klimaatakkoord. De verduurzaming wordt programmagewijs aangepakt. Vergelijkbare complexen worden geclusterd en er is een aantal standaardpakketten met maatregelen voor de bestaande woningvoorraad geformuleerd. De maatregelpakketten zijn toegewezen aan de complexen en doorgerekend voor de gehele woningvoorraad tot en met het jaar 2050. WormerWonen kiest hierbij voor elders bewezen technieken en investeringen die de maximale CO₂-besparing per geïnvesteerde euro oplevert.

Energie-index klasse WormerWonen 31 dec 2018



Gemiddelde	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
Energie-index	1,55	1,65	1,79
Energie-indexklasse	1,41 – 1,80 (C)	1,41 – 1,80 (C)	1,81 - 2,1 (D)

Woningvoorraad

De woningvoorraad van WormerWonen is in 2018 met 171 woningen toegenomen: 166 nieuw opgeleverd, 12 aangekocht en 7 woningen verkocht. WormerWonen had eind 2018 2.109 woningen in haar bezit (2017: 1.938). Daarnaast maken 270 garages en 9 eenheden maatschappelijk onroerend goed onderdeel uit van de voorraad. De volgende tabellen geven weer hoe de woningvoorraad is verdeeld in type vastgoed per gemeente, type woning en bouwjaar.

Type vastgoed	Totaal aantal VHE	Gemeente Wormerland	Gemeente Zaanstad
Zelfstandige woningen	2.109	2.020	89
Maatschappelijk onroerend goed	9	1	8
Garages	270	270	0

Type woning	Aandeel woningvoorraad
Eengezinswoningen	41%
Appartementen	59%
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>

Bouwjaar	Aandeel woningvoorraad
1945 - 1968	39%
1969 - 1974	14%
1975 - 1991	21%
1992 - heden	26%
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>

Conditie meting volgens NEN 2767

In opdracht van WormerWonen is de technische conditie van de woningvoorraad door een bouwtechnisch bureau in kaart gebracht. Jaarlijks wordt een derde van de woningvoorraad opnieuw ingeïnspecteerd, voor het eerst in januari 2019. De woningvoorraad is met een geaggregeerde score van 2 in technisch goede conditie. WormerWonen heeft geen complexen

met een matige of slechte score. De resultaten van de conditiescore vormen input voor de meerjarenonderhoudsbegroting waarbij WormerWonen ernaar streeft de complexen minimaal naar niveau 2 te brengen en te behouden.

Conditie	Aandeel woningvoorraad
1. uitstekende conditie	24%
2. goed	61%
3. redelijk	15%
4. matig	-
5. slecht	-
6. zeer slecht	-
Totaal	100%

Veiligheid

In het kader van veiligheid had WormerWonen al in voorgaande jaren alle openverbrandingstoestellen uit haar woningen verwijderd. De laatste toestellen betroffen de geisers in de 66 woningen van het complex Wezenland en 18 individuele adressen verdeeld over het bezit van WormerWonen. Helaas waren er toen nog enkele woningen waarvan de bewoners weigerden de geisers te vervangen. Deze bewoners zijn schriftelijk op hun verantwoordelijkheden gewezen en kunnen te allen tijde met WormerWonen contact opnemen om het openverbrandingstoestel alsnog te vervangen. In 2018 heeft WormerWonen dakbedekking vervangen, zodat er nu ook geen asbesthoudende dakbedekking meer voorkomt in het bezit van WormerWonen.

Warmtewet

In 9 complexen levert WormerWonen verwarming. Dit zijn traditionele blokverwarmingsinstallaties waarbij uitsluitend de variabele kosten (exclusief onderhoud) aan de huurders in rekening worden gebracht. Kostenverdeling over de huurders vindt plaats door bemetering of verdeelsleutels. In verband met de aangekondigde wijziging van de Warmtewet zijn geen kostbare aanpassingen aan deze installaties doorgevoerd, enkel om aan de administratieve eis te voldoen. Vanaf 1 juli 2019 mogen corporaties kosten voor de warmtelevering weer aan huurders in rekening brengen op basis van het Besluit Servicekosten

Projecten in voorbereiding

Er is een grote woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam en zeker ook in de Zaanstreek. Mede om deze reden zoekt WormerWonen naar uitbreiding van de woningvoorraad. Vooral na de nieuwe Woningwet van 2015, is WormerWonen terughoudend met de zelfstandige verwerving van mogelijke bouwgrond. Voor uitbreidingsnieuwbouw wordt vooral de samenwerking met de gemeentes gezocht. Bij de gemeentes, die ook doordrongen zijn van de behoefte aan uitbreidingsnieuwbouw, wordt erop aangedrongen om op nieuwbouwlocaties voldoende sociale kavels met sociale grondprijzen te faciliteren. Vooralsnog heeft dit een beperkt resultaat omdat de gemeentes weinig grondposities hebben en veel actuele locaties volledig commercieel geëxploiteerd worden. Uitbreiding van het sociale woningbezit wordt dus vooralsnog gevonden in de herontwikkeling van eigen (bestaande) locaties. Zo kunnen in de herstructurering van de Watermuntstraat, Spatterstraat en De Amandelbloesem in de komende jaren in totaal 60 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De volgende projecten zijn in voorbereiding:

De Amandelbloesem, sloop/nieuwbouw het Vinkenest (40 huurwoningen)

In 2017 is het nieuwbouwprogramma voor het te slopen Vinkenest bij De Amandelbloesem in Zaanstad voorbereid. Begin van dat jaar presenteerde een aantal geselecteerde architecten hierover hun visie. Uit deze visies werd, samen met bewoners, omwonenden,

vertegenwoordigers van de gemeente Zaanstad en het regionale architectuurinitiatief Babel een keuze gemaakt. Op 8 december 2017 is de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend en in februari 2018 is de oorspronkelijke indieningsset op verzoek van de gemeente omgewisseld voor een compleet gasloze uitvoering van de bouw. De gemeente Zaanstad had namelijk inmiddels een convenant ondertekend waaruit bleek dat alle bouwwerken, waarvoor een besluit tot verlening van de omgevingsvergunning viel na 1 februari 2018, gasloos moesten worden uitgevoerd. Dit was voor het Vinkenest van toepassing vanwege de te doorlopen uitgebreide procedure. Een onderdeel daarbij vormde het vleermuizenonderzoek voor het te slopen ontmoetingscentrum het Vinkenest. Zo'n onderzoek duurt lang omdat er in meerdere seizoenen onderzoeksmomenten zijn. Eind oktober 2018 was dit en de voorbereiding door WormerWonen afgerond. De gemeentelijke kant van de procedure kende echter weinig voortgang en meerdere malen is gerappelleerd. Om de voortgang in het project te houden heeft WormerWonen eind 2018 zelf de sloop van het Vinkenest aanbesteed en het gebouw vlak voor de kerstperiode laten slopen. In de eerste helft van 2019 wil WormerWonen de aanbesteding van de nieuwbouw en terreinwerkzaamheden opstarten. Naar verwachting is de omgevingsvergunning voor 1 april 2019 een feit.

Oostknollendam, Sluisstraat en schoollocatie (13 huurwoningen)

De bebouwing op de locatie aan het einde van de Sluisstraat (voorheen boerderij Natuurmonumenten) en de aanliggende locatie met de leegstaande school en peuterspeelzaal zijn in 2017 gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Daar worden woningen voor starters, jongeren, doorstromers en statushouders gerealiseerd. In totaal komen op deze locatie 13 huurwoningen. Daarnaast ontstaan er 3 kavels voor individuele koopwoningen. Het bestemmingsplan voor de locatie is in het voorjaar van 2018 onherroepelijk geworden. De aanbesteding die daarop volgde, leverde vooralsnog geen aannemer op die het plan binnen de begroting wil realiseren omdat de marktomstandigheden sterk verslechterd zijn ten opzichte van de start van het project. WormerWonen en de gemeente buigen zich begin 2019 over een aan te passen marktbenadering.

Uniek woonconcept 52 tot 60 woningen in Zaanstad

Jongeren en alleenstaanden willen graag in de Amsterdamse metropool blijven wonen, maar prijzen stijgen en met een bescheiden inkomen lukt dit vaak niet. Met de gemeente Zaanstad heeft WormerWonen daarom een uniek woonconcept in voorbereiding. Dit concept is gelegen aan een knooppunt van openbaar vervoer. De bedoeling is dat de bewoners in coöperatief verband zelf mede het gebouw gaan beheren. Iedere woning is volledig zelfstandig, maar het gebouw heeft ook een gemeenschappelijke eetkeuken met terras. De huurders hebben geen eigen auto. Ze delen elektrische huurauto's als het openbaar vervoer hen niet naar hun bestemming brengen kan. Ook gebruiken ze de app 'Wie eet er vanavond mee?'. De voortgang van het project loopt vertraging op als gevolg van de parkeerproblematiek in dit deel van Wormerveer. Voor het project zal een ontheffing van de gangbare parkeernorm moeten worden verkregen. Het overleg hierover loopt met de gemeente, voor begin 2019 staat een beleidsbijeenkomst gepland.

Noordeinde Wormerveer (30 huurappartementen)

Op deze bouwlocatie, één van de 16 prioriteitslocaties voor de gemeente Zaanstad, zal HSB-bouw voor ontwikkelaar BPD gemengde woningbouw realiseren. Het huurdeel hiervan, circa 30 sociale huurappartementen, zal WormerWonen afnemen.

Spatterstraat portieken (18 huurappartementen)

Met het slopen en nieuwbouwen van de 3 nog resterende portieken zal de Molenbuurt geheel zijn afgerond. De architect van WormerWonen heeft binnen de mogelijkheden van het huidige

bestemmingsplan kans gezien per portiek 2 woningen op de tweede verdieping toe te voegen waardoor het aantal toeneemt van 12 naar 18 sociale huurappartementen. Omwonenden en huurders hebben tijdens een presentatieavond de plannen kunnen inzien en konden zich vinden in het volume en de nieuwe vormgeving, die doet denken aan een notariswoning.

Huur eengezinswoningen Neck-zuid (18 eengezinswoningen)

Binnen het woningbouwplan van ontwikkelaar BPD zal WormerWonen 18 grondgebonden eengezinswoningen voor huur afnemen. Dit als het resultaat van de overleggen tussen WormerWonen, BPD en de gemeente Wormerland in lijn blijft met de uitgangspunten van de exploitatieafspraken voor deze locatie. Naar verwachting wordt dit in de eerste helft van 2019 definitief.

Herstructurering en sloop-/niewbouw Watermuntstraat (74 huurwoningen)

WormerWonen heeft met de gemeente Wormerland een intentieovereenkomst getekend om de wijk Plaszoom-west te herstructureren. De eerste fase daarvan betreft de sloop/nieuwbouw van de twee flats van elk 30 woningen. Vooruitlopend zijn alle huurders persoonlijk bezocht door medewerkers van WormerWonen en bijna iedereen stemde in met de plannen. Veel bewoners zijn verhuisd naar de net opgeleverde nieuwbouwflat Spatterstraat/Fortuinstraat. De tijdelijke verhuur tot de sloop (1 september 2019), is opgedragen aan Ad Hoc beheer.

Nog net voor de afsluiting van dit verslagjaar is het nieuwbouwproject als tender uitgevraagd aan drie geselecteerde ontwikkelende aannemers. De tender is overtuigend gewonnen door bouwbedrijf Van der Gragt met zijn ketenpartners M&O techniek, FKG architecten en Floris Infra. Deze laatste heeft een ontwerp gemaakt voor de openbare ruimte dat in directe opdracht van de gemeente gegund gaat worden. Het hele tendertraject is in opdracht van zowel WormerWonen als de gemeente Wormerland begeleid door Res & Smit bouwmanagement. In de nieuwbouwsituatie komen er 74 sociale huurwoningen; 14 meer dus dan nu het geval is. Dit surplus is vooral gevonden in de plint van het gebouw. Waar nu nog een 'dode plint' van individuele bergingen en garages is, komen straks woningen op de begane grond met de woonkamer naar de straat gericht. Het plan is op 18 december aan de omwonenden getoond en die konden zich er goed in vinden. Voor de nadere uitwerking van het terrein worden zij nog nader betrokken.

Woonunits Bruynvisweg, Wormer

Samen met de gemeente Wormerland wordt bekeken of het mogelijk is op deze locatie (semi) permanente woningbouw te realiseren. Indien de planologie die toelaat (wordt onderzocht) zal worden gekeken naar de exploitatiemogelijkheden van de semi-permanente woonunit. De verwachting is dat de woningen maximaal 10 jaar op de locatie mogen staan, hetgeen een enigszins verantwoorde exploitatie bemoeilijkt; niet alleen omdat na 10 jaar een nieuwe plek voor de units beschikbaar dient te zijn, maar ook vanwege de korte afschrijvingsduur van de noodzakelijke infrastructuur.

Opgeleverde projecten

In 2018 zijn de volgende projecten opgeleverd:

Renovatie Plantsoenen (54 huurwoningen)

Deze 54 huurwoningen uit 1953 en 1960 bevinden zich aan drie plantsoenen tegenover de geherstructureerde Molenbuurt. Volkshuisvestelijk voldoen ze prima aan de beleidsuitgangspunten van WormerWonen en de bewonerstevredenheid is er groot. In 2016 is onderzoek gedaan naar de funderingen, die bleken in goede staat. In 2016 en 2017 is in co-creatie met de bewoners gewerkt aan plannen voor de renovatie van de woningen. De belangrijkste randvoorwaarden waren dat de woningen weer 25 jaar mee konden zonder grote

onderhoudsingrepen en minimaal ook een label B (energie-index 1,4) moesten halen na het groot onderhoud. De eerste blokken zijn in 2017 afgerond en het resultaat mocht er zeker zijn. In het voorjaar van 2018 volgden de overige blokken en hebben de woningen zelfs een label A (energie-index van 1,2 of beter) gehaald. WormerWonen heeft erg veel geleerd van het proces dat samen met bewoners doorlopen is. Dit geeft ons veel vertrouwen om ook toekomstige groot onderhoudsprojecten in co-creatie met bewoners aan te pakken.

Herstructurering Molenbuurt, fase 3 (80 huurwoningen)

In 2018 is verder gewerkt aan fase 3 van het herstructureringsproject Molenbuurt.

In totaal zijn in fase 3 105 woningen gebouwd. Het gaat om 80 sociale huurwoningen voor WormerWonen, en 25 koopwoningen voor HSB Bouw. In het project zijn zowel sociale eengezinswoningen als appartementen gerealiseerd.

De eengezinswoningen zijn zo ontworpen dat zij binnen het huurbeleid van WormerWonen (72% van de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem) onder de tweede aftoppingsgrens kunnen worden verhuurd. De woningen zijn daardoor beperkt in hun oppervlakte (beukmaat 4,80 meter), maar hebben door plaatsing van een open trap in de woonkamer een optimale bruikbaarheid. Op de eerste verdieping liggen twee royale slaapkamers en dito badkamer. Op de zolderverdieping is een 'onbenoemde ruimte' afgetimmerd en van elektriciteit en verwarming voorzien. In de lichttoetreding wordt voorzien door een groot dakraam. Optimale functionaliteit dus voor de bewoners.

Alle nieuwe appartementen zijn onder de eerste aftoppingsgrens verhuurd. Ook hier geldt dat de plattegrondsindeling van WormerWonen zorgt voor een optimale bruikbaarheid op een beperkte oppervlakte. De driekamerappartementen zijn (op zes na) levensloopbestendig volgens de eisen van Grijswijzer. Zes appartementen zijn niet bereikbaar per lift en deze zijn voor jongeren gelabeld. De nieuwe Molenbuurt biedt woonmogelijkheden voor veel doelgroepen; smaller bij kas, ruimere portemonnee, jong, oud, alleenstaand of samenwonend met of zonder kinderen. Iedereen kan terecht in de Molenbuurt.

Er is in Wormer veel waardering voor de architectuur in de Molenbuurt. Deze waardering betreft in het bijzonder de complexen Pakhuis en Deo Volente. Ondanks, maar waarschijnlijk dankzij de uitgekende standaard plattegronden, is het uiterlijk van beide gebouwen verrassend. Deo Volente is geïnspireerd op de Zuid-Nederlandse kerkstijl. De toren van de voormalige Kruiskerk is in het nieuwe gebouw verwerkt. Het Pakhuis, de naam zegt het al, is gebouwd naar voorbeeld van een echt Wormers pakhuis, zoals die nog bewaard zijn gebleven aan de Zaanoever. Eén verschil, dit Pakhuis staat aan de Rietvinkkade.

Met de oplevering van de sociale huurwoningen in fase 3 is de herstructurering van de Molenbuurt afgesloten. In het totale Molenbuurtproject zijn 121 sociale huurwoningen, 3 koopwoningen en 1 kerk gesloopt en zijn 107 sociale huurwoningen en 47 koopwoningen gerealiseerd. Het totale project heeft inclusief de voorbereiding 14 jaar geduurd.

Herstructurering Spatterstraat/Fortuinstraat (48 huurwoningen)

De bestaande twee flats met 48 huurwoningen uit 1956 zijn begin 2017 gesloopt en hier zijn de eerste energieneutrale nieuwbouwwoningen door WormerWonen gerealiseerd. Wederom 48 sociale huurappartementen. Ook deze woningen zijn gebouwd op basis van de WormerWonen standaard plattegrond en onder de eerste aftoppingsgrens verhuurd. De toegankelijkheid is ook in dit complex gewaarborgd door toepassing van het Grijswijzerconcept. Het gebouw is uitgerust met twee liften en wederom ook (zeer) geschikt voor bewoning door ouderen.

De energieneutraliteit wordt, naast een perfecte isolatie en toepassing van driedubbel glas, gerealiseerd door circa 400 zonnepanelen. Deels voorzien die de individuele huishoudens van energie, deels worden met de opgewekte stroom de algemene voorzieningen (lift en verlichting) bediend. Bij de woningtoewijzing voor deze appartementen heeft WormerWonen huurders, afkomstig uit de te slopen flats aan de Watermuntstraat, met voorrang kunnen huisvesten. Hier hebben veel bewoners met graagte gebruik van gemaakt en daarmee bijgedragen aan een vlotte voorbereiding op het volgende herstructureringsproject in Wormer.

Beschuistoren (3 huurappartementen)

WormerWonen heeft in 2017 opdracht gegeven voor de realisatie van 3 huurwoningen bij de Beschuitstoren in Wormerland. Het plan is ontwikkeld door enkele particulieren en de gemeente. De replica van de oorspronkelijke Beschuitstoren (initiatief gemeente en stichting 'De Beschuitstoren') is herbouwd en gekoppeld aan een gebouw met kantoor- en bezoekeruimten met drie sociale huurwoningen op de eerste verdieping. Het hele complex en dus ook de woningen, zijn gasloos gerealiseerd. De oplevering van dit complex vond plaats in de eerste helft van 2018.

De Amandelbloesem (35 huurwoningen)

De 60 zorgeenheden in de leegstaande woontoren bij De Amandelbloesem zijn omgebouwd tot 35 zelfstandige huurappartementen voor ouderen. Dit project is eind 2016 gestart. De woningen zijn via de algemene ruimte verbonden aan het atrium en de gemeenschappelijke zaal die wordt beheerd door vereniging De Bloesem. In het complex zijn naast de gerenoveerde woningen nog 34 zelfstandige ouderenwoningen, twee logeerwoningen, een project voor woonbegeleiding voor jong volwassenen (MIES) en een zorgsteunpunt van Zorgcirkel. De 35 nieuwe woningen zijn uitgerust met een oproepsysteem waarmee een telefonische snelkoppeling mogelijk is met familie of bekenden of (op abonnementsbasis) met de zorgverleners van Zorgcirkel. De woningen zijn vanaf februari 2018 aan de huurders voor bewoning uitgegeven en in mei 2018 is daar in aanwezigheid van twee wethouders van Zaanstad uitvoerig en feestelijk bij stilgestaan.

Verkoop woningbezit aan bewoners

Een aantal jaren geleden heeft WormerWonen 183 ofwel circa 10% van de bestaande woningen aangewezen voor verkoop. Eind 2018 zijn er nog ongeveer 150 woningen ofwel circa 7% van de voor verkoop gelabelde woningen over voor verkoop. Deze woningen worden op verzoek van de zittende huurder of bij mutatie verkocht. WormerWonen legt prioriteit bij het behouden van voldoende huurwoningen en heeft het woningaanbod voor verkoop in 2018 niet aangepast.

In 2018 zijn geen woningen verkocht aan de zittende huurders, wel zijn er 7 bestaande sociale huurwoningen na mutatie verkocht. De bruto-opbrengst bedroeg € 1.742.534, het nettoresultaat € 828.107. Het nettoresultaat is hoger dan begroot. De verkoopopbrengsten worden geïnvesteerd in de nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van de sociale voorraad. Voor alle woningen wordt voorafgaand aan de verkoop een onafhankelijk taxatierapport opgesteld volgens een gevalideerde methode. Leeggekomen woningen worden minimaal twee weken gepubliceerd op diverse media en zijn te bezichtigen voor alle belangstellenden. Bij meerdere belangstellenden volgt een inschrijfprocedure via de makelaar. Bij notariële akte is vastgelegd dat kopers verplicht zijn de gekochte woning zelf te bewonen.

Eind 2018 is besloten vanwege de stijgende marktprijzen en risico op misbruik de kortingsregeling voor zittende huurders bij aankoop van hun eigen huurwoning te laten vervallen en een antispeculatiebeding op te nemen.

WormerWonen heeft in het verleden woningen verkocht via de Koopgarantregeling, maar is daar in 2015 mee gestopt. WormerWonen is verplicht de verkochte Koopgarantwoningen terug te kopen en deelt dan de waardeontwikkeling met de bewoner. In 2018 zijn geen voormalige

Koopgarantwoningen teruggekocht. Er zijn per 31 december 2018 nog 18 woningen met een terugkoopverplichting voor WormerWonen. De totale terugkoopverplichting bedraagt per 31 december 2018 € 2.747.844.

Complexgewijze aan- en verkoop van woningen

In 2018 is een complex met 12 woningen van een particulier overgenomen. De ligging in het centrum maakt dit voor ouderen in het bijzonder een toplocatie. De plattegronden van de woningen voldoen aan de uitgangspunten van WormerWonen voor wat betreft functionaliteit en woningwaardering.

Sloop

In het verslagjaar zijn geen woningen gesloopt. In voorbereiding op de nieuwbouw van 40 appartementen bij De Amandelbloesem in Wormerveer is wel het leegstaande ontmoetingscentrum 'het Vinkenest' ten prooi gevallen aan de slopershamer.

Onderhoud

Aan het onderhoud van haar woningen gaf WormerWonen in 2018 € 2.962.339 uit. De hoofdonderdelen waarop gerapporteerd wordt, zijn dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud valt uiteen in reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Het planmatig onderhoud bevat het cyclisch onderhoud aan de te onderhouden delen van de woningen. Belangrijke onderdelen in dit planmatig onderhoud zijn het schilderwerk, dakbedekking en het contractenonderhoud voor de cv-ketels.

Budgetten

De totale begroting voor 2018 voor zowel planmatig als dagelijks onderhoud was € 3.677.000. Voor dagelijks onderhoud bedroeg het budget € 2.433.000 en voor het planmatige deel van het onderhoud bedroeg het budget € 1.244.000, - .

Onderhoudsuitgaven 2018	Gerealiseerd in €	Begroot in €
Reparatieonderhoud	633.810	489.000
Mutatieonderhoud	1.190.850	1.944.000
Planmatig onderhoud	908.030	1.004.000
Contractenonderhoud (P.O.)	229.649	240.000
<i>Totaal</i>	<i>2.962.339</i>	<i>3.677.000</i>

Reparatieonderhoud

In 2018 zijn 2.903 reparatieverzoeken van huurders binnengekomen (2017: 2.209). Dit heeft uiteindelijk geleid tot 2.077 reparatieopdrachten aan gespecialiseerde en gecertificeerde bedrijven (2017: 1.775). De gemiddelde kosten per opdracht zijn dit jaar gestegen van 280 in 2017 naar € 305 in 2018. De hogere kosten per reparatieopdracht hebben, naast de inflatie, een aantal oorzaken. Allereerst is in 2018 de onderhoudsdotatie aan de VvE's van € 29.440 vanuit het reparatieverzoekenbudget betaald. Ten tweede zijn de geriefsverbeteringen (aanpassingen aan de woningen op verzoek, tegen een huurverhoging), niet meer geactiveerd. Hierdoor komen de kosten ten laste van het reparatieonderhoud. De totale kosten voor geriefsverbeteringen zijn in 2018 € 43.414. De realisatie zonder de geriefsverbeteringen en het VvE onderhoud was € 560.956, en de kosten per reparatie € 270,08. De kosten per reparatie zijn dan, in reële termen, zelfs gedaald ten opzichte van de realisatie van afgelopen jaren. De totaaluitgaven zijn wel hoger, dit is te verklaren door het hogere aantal reparatieverzoeken.

Mutatieonderhoud

Voor het mutatieonderhoud hebben we in 2018 rekening gehouden met een bijzonder jaar waarin veel senioren zouden verhuizen naar nieuwbouwwoningen in de Molenbuurt. Het project

'senioren in beweging', waarin ouderen werden gevraagd of ze wilden verhuizen naar de nieuwbouw, gaf hier een extra boost aan. De begroting was daarom opgehoogd van € 629.000 in 2017 naar € 1.944.000 in 2018. Hierbij is rekening gehouden met diverse eengezinswoningen die voor het eerst in 40 tot 50 jaar leegkwamen en dus toe waren aan een flinke opknabbeurt. De realisatie is uitgekomen op € 1.190.850. De lagere realisatie komt vooral omdat we in 2018 samen met de bewoners besloten om de Watermuntstraat te gaan vernieuwen. Hierdoor werd de nieuwbouw (voornamelijk de Spatterstraat en Fortuinstraat) bijna volledig gevuld met stadsvernieuwingsurgente. Die lieten een woning achter die alleen nog onder de leegstandswet verhuurd wordt. Daaraan zijn bijna geen mutatiekosten gemaakt. De totale mutatiekosten werden op deze manier weer gedempt ten opzichte van de begroting.

Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud aan het woningbezit van WormerWonen zijn in 2018 acht werkpakketten geformuleerd. Deze werkpakketten worden opgesteld in samenwerking met onze partner op het gebied van onderhoud aan het woningbezit, Alphaplan. De werkzaamheden worden aangestuurd vanuit de conditiemeting voor gebouwen de NEN2767. Naast het schilderwerk, bouwtechnische werkzaamheden en de onderhoudswerkzaamheden die je verwacht bij het planmatig onderhoud, stond dit jaar ook de luchtkwaliteit in de woningen op het programma. In dit kader zijn de installaties voor mechanische ventilatie onderhouden en vervangen. Voor complexen van 15 jaar en ouder zijn de MV units geheel vervangen met toevoeging van een CO2 sensor in de woonkamer. Nagenoeg alle voorgenomen werkzaamheden zijn uitgevoerd. De realisatie bedraagt € 908.030 ten opzichte van een begroting van € 1.004.000. Het contracten onderhoud is gerealiseerd voor € 229.649 De begroting hiervan bedraagt € 240.000.

Evaluatie onderhoudspartijen

Het planmatig- en het contracten onderhoud wordt zo veel als mogelijk in regie uitgevoerd. Hiervoor werkt WormerWonen samen met contractpartners, waarvan Alphaplan de belangrijkste is. In samenwerking met deze partij wordt de conditiemeting uitgevoerd en de technische meerjarenbegroting opgesteld. Deze samenwerking vergt een gedegen planning en integratie met elkaars bedrijfsprocessen. Medio 2018 is deze samenwerking geëvalueerd. In de evaluatie zijn de voor- en nadelen tegen elkaar afgewogen. Voor beide partijen was deze vorm van samenwerking nieuw. In de afgelopen periode is veel bereikt en ook het vertrouwen ontstaan dat deze samenwerking naadloos aansluit bij professioneel vastgoedbeheer. Vooral daar waar het gaat om de verschillende expertises die Alphaplan in huis heeft is het vertrouwen ontstaan dat deze samenwerking gecontinueerd moet worden. Toch zijn er ook 'lessons to learn'. De afstemming en de planning van de verschillende documenten die met elkaar gedeeld worden kan beter. "Om op tijd ergens te zijn moet er op tijd gestart worden" zei Johan Cruyff al. WormerWonen heeft een strakke beleidscyclus. Plannen worden geformuleerd in het voorjaar. Deze worden doorgerekend in de zomer waar vervolgens in het najaar de jaarbegroting en de meerjarenbegroting tot stand komt. Daar tussendoor worden opnieuw inspecties uitgevoerd om tot een geaggregeerde conditiemeting te komen. Los van deze beleidscyclus moet het planmatig onderhoud geprijsd en weggezet worden. Vervolgens moet ook de kwaliteit van het werk en de klanttevredenheid bewaakt worden. Oftewel een intensieve samenwerking is geboren. De evaluatie die hierbij hoort is eveneens een continu proces en zal jaarlijks plaatsvinden.

Investerings bestaand bezit

Liftbijplaatsing en galarijverhoging

In 2018 is het project revitalisering van een viertal jaren-50-gestapelde-bouw-complexen gestart. Na de aanbesteding medio 2018 is het werk, na een voorlichtingsavond met bewoners, gestart

eind 2018. De werkzaamheden hebben ten doel de toegankelijkheid te bevorderen. Hulpmiddelen hierbij, zijn het plaatsen van liften en het verhogen van de galerijen.

Groen, gewoon doen!

In het kader van de duurzaamheid heeft WormerWonen het project Groen, gewoon doen opgestart. Dit project bestaat uit het plaatsen van PV panelen op de Koningsvarenflat (192 galerijwoningen) en het plaatsen van PV panelen op 200 eengezinswoningen. In oktober 2018 is er een voorlichtingsavond geweest voor alle bewoners die in aanmerking komen voor dit project. De huidige stand van zaken is, dat de helft van de bewoners van de flat en 135 eengezinswoningen aangegeven hebben PV panelen te willen. De werkzaamheden starten in Q2 2019.



8 Proefwoning Groen, Gewoon, Doen, foto RemkoScheepens

Gewenste effecten beleid ten aanzien van kwaliteit woningbezit uit ondernemingsplan

1. Het aantal sociale huurwoningen in het werkgebied is over 5 jaar niet afgenomen (1986 in 2015) en binnen het woningaanbod is een duidelijke relatie gerealiseerd tussen prijs en kwaliteit.

Het aantal woningen is als gevolg van de opgeleverde nieuwbouw en aankoop van een complex in 2018 weer gestegen tot 2.109 woningen.

2. Klanten vinden zich goed begeleid in hun woningkeuze en zittende huurders kunnen flexibel van product (woning) wisselen zodra hun gezins- en/of inkomenssituatie hierom vraagt.

Met de gemeente is afgesproken dat WormerWonen maatwerk mag leveren aan huurders voor wie hun woning, door gewijzigde omstandigheden, niet meer geschikt is. Ook stimuleert WormerWonen woningruil via de website. In 2018 zijn senioren door maatwerk en persoonlijke begeleiding verhuisd naar een geschikte woning, waardoor eengezinswoningen vrijkwamen, die konden worden verhuurd aan gezinnen met kinderen.

3. De energieprestatie van de WormerWoning is over vijf jaar substantieel verbeterd en minimaal gelijk aan die van de gemiddelde corporatiewoning.

De energieprestatie gemeten in de gemiddelde energie-index van WormerWonen is 1,55. Dit is hoger dan de gemiddelde corporatiewoning volgens de laatste Aedes benchmark (1,67).

4. De gemiddelde restant levensduur is over 5 jaar (17 jaar in 2015), ondanks de natuurlijke veroudering, toegenomen. Het bezit is dus verjongd. Door de oplevering van 166 nieuwe sociale huurwoningen in 2018 in de Molenbuurt, Spatterstraat/Fortuinstraat, De Amandelbloesem en de Beschuitstoren is de restant levensduur eind 2018 gestegen naar 19 jaar. Door toekomstige projecten in de jaren ná 2018 stijgt de gemiddelde levensduur over 5 jaar naar verwachting naar 21 jaar.

5. Alle nieuw te bouwen appartementen worden ontworpen en gebouwd volgens het Woonkeurlabel en getoetst aan de toegankelijkheidseisen van Grijswijzer. De verbetering van de toegankelijkheid van bestaande flats is in voorbereiding genomen en deels in uitvoering.

De oudere inwoners van Wormerland kunnen langer (zelfstandig) in hun woning blijven wonen omdat de gemiddelde fysieke toegankelijkheid van wooncomplexen door nieuwbouw en renovatie is toegenomen.



9 Artist impression Watermuntstraat, FKG architecten



10 Woontoren de Amandelbloesem

Hoofdstuk 4: Huur en verhuur

WormerWonen zorgt voor passende en betaalbare woningen voor kwetsbare groepen en mensen uit de laagste inkomensgroepen. Dit betreft huishoudens met een jaarinkomen (peildatum 1 januari 2018) tot € 36.798 (vanaf 2015 tot en met 2020 tijdelijk verruimd tot € 41.056) en woningen met een huurprijs van maximaal € 710,68 per maand.

Ondanks de zwaardere financiële lasten voor corporaties door overheidsheffingen, probeert WormerWonen nu en in de toekomst haar woningen betaalbaar te houden. Betaalbaarheid is het belangrijkste uitgangspunt van beleid. Betaalbaarheid wordt door WormerWonen gedefinieerd als 72% van de maximale huur volgens het wettelijke woningwaarderingssysteem. Tot nu toe slaagt WormerWonen er in haar betaalbaarheidsbeleid ook in de praktijk te realiseren. Dit is mogelijk dankzij de in jaren opgebouwde, goede financiële positie en door een kostenbewust beleid ondanks het feit dat de sector en dus ook WormerWonen door de overheid zwaar financieel wordt belast.

Huurverhoging

Met huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH) is afgesproken om de huren nagenoeg gelijk met de inflatie te laten stijgen en de verhoging te differentiëren op basis van de verhouding tussen prijs en kwaliteit van de woning (de huursombenadering). WormerWonen maakte in 2018 geen gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging en hanteerde twee tarieven: 1% of 2%. Alle huurders die al de streefhuur (72% van de maximale huur) of meer betaalden, kregen 1% huurverhoging. Huurders die minder dan de streefhuur betaalden, kregen 2% huurverhoging. De huurverhoging is vooraf besproken met Huurders voor Huurders, die graag wilde dat het energielabel een rol speelt bij de bepaling van de hoogte van de jaarlijkse huuraanpassing. Vanuit WormerWonen is aangegeven dat het energielabel nu ook al meetelt in de hoogte van de huuraanpassing, omdat deze in het woningwaarderingssysteem is verwerkt. Na deze toelichting is het voorstel door de huurders akkoord bevonden.

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2018 plus de huurverhogingen die zijn gedaan bij woningen die opnieuw verhuurd zijn in 2018, resulteren in een totale huursomstijging van 2,2%.

Bezwaar

Er is in 2018 zes keer bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging bij een woning en één keer bij een garage. De bezwaren gingen onder andere over de gewijzigde WOZ-waarde die ieder jaar door de gemeente wordt vastgesteld en de in 2018 opnieuw opgestelde energielabels. De energielabels voor het bezit verliepen in 2018, en zijn opnieuw opgesteld volgens de meest recente richtlijnen. Door de nieuwe WOZ-waardes en energielabels kregen sommige woningen meer woningwaarderingpunten en dus ook een hogere maximale huurprijs. Hierdoor kregen een aantal bewoners in 2018 een hogere huurverhoging dan door de bewoners verwacht op basis van de aanpassing uit het vorige jaar. Dit gaf voor hen aanleiding om bezwaar te maken. Omdat WormerWonen de huurverhoging in alle gevallen correct had berekend zijn de bezwaren ongegrond verklaard.

Streefhuur

Sinds 2015 is de streefhuur bij WormerWonen met instemming van Huurders voor Huurders aangepast van 75% naar 72% van de maximaal toegestane huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem (WWS). De huurprijs van woningen die opnieuw in de verhuur komen, wordt verhoogd tot dit percentage. 92% van de woningen van WormerWonen heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens en is daarom ook toegankelijk voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Er zijn geen woningen geliberaliseerd.

Huurprijs

In onderstaande tabel (prijsklasse) is te zien welk deel van de woningen van WormerWonen zich in welke prijsklasse bevindt. De prijsklasse is belangrijk omdat woningzoekenden met recht op huurtoeslag alleen toegang hebben tot woningen met een voor hen passende huurprijs. Uit onderstaande tabel is bijvoorbeeld op te maken dat 65% van de woningen van WormerWonen betaalbaar is voor 1- en 2-persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag. Totaal zijn 92% van de woningen betaalbaar voor huurtoeslaggerechtigden.

Prijsklasse (2018)	In procenten
Goedkoop: < € 417,68	17%
Betaalbaar 1-2 personen: € 417,68 - € 597,30	65%
Betaalbaar 3 of meer personen: € 597,30 - € 640,14	10%
Duur: € 640,14 - € 710,68	6%
Boven liberalisatiegrens: > € 710,69	2%
Totaal	100%

Percentage van maximale huurprijs (sociale huurwoningen, 2018)	In procenten
90 - 100%	0%
80 - 90%	2%
70 - 80%	43%
60 - 70%	46%
Minder dan 60%	9%
Totaal	100%

In bovenstaande tabel is te zien welke huurprijs de woningen van WormerWonen hebben ten opzichte van de maximale huurprijs die wordt bepaald met het woningwaarderingstelsel. De huurprijs die WormerWonen (bij wederverhuur) nastreeft is 72% van de maximale huurprijs. Iets meer dan de helft van de woningen heeft een huurprijs onder deze huurprijs. Als een woning leeg komt wordt de huur opgetrokken tot 72% van de maximaal toegestane huurprijs. Tevens krijgen de woningen met een huurprijs onder de 72% bij de jaarlijkse huurverhoging een hogere huurverhoging (in 2018 2% in plaats van 1%) waardoor deze huurprijzen naar de 72% toegroeien.

Woningzoekenden

Er waren in Wormerland in 2018 328 actief woningzoekenden. Van deze groep is 62% starter. Het aantal actief woningzoekenden is daarmee gestegen ten opzichte van 2017 (244 woningzoekenden). Circa 61% van de woningzoekenden is jonger dan 36 jaar en 11% is 65 jaar of ouder.

In de gehele Stadsregio Amsterdam (SRA) is een daling te zien van het aantal woningzoekenden. Sinds 2014 steeg dit aantal elk jaar met ongeveer 2.500, in 2018 is het met 1.000 gedaald. Het aantal actief woningzoekenden in de SRA komt daarmee op 51.500. Deze daling geeft aan dat minder mensen hebben gereageerd op woningen, niet dat de woningnood kleiner is geworden. De wachttijden in de SRA zijn namelijk wel toegenomen.

Reacties woningaanbod

Het gemiddelde aantal reacties op het woningaanbod van WormerWonen daalde licht. Het gemiddeld aantal reacties per woning was 169. In 2017 lag dit aantal op 182 en in 2016 op 183. Ter vergelijking: voor de SRA lag het gemiddeld aantal reacties in 2018 op 328, in 2017 op 390 en in 2016 op 358. Het aantal reacties bij WormerWonen is sinds de invoering van de Huisvestingswet in 2015 steeds stabiel geweest, maar is nu voor het eerst iets gedaald. In Wormerland waren in 2018 veel woningen beschikbaar door alle opleveringen in de nieuwbouw, dit heeft het gemiddelde aantal reacties zeker laten dalen. Dit komt omdat woningzoekenden op maximaal twee woningen tegelijk kunnen reageren en er veel aanbod op hetzelfde moment was. Zo spreiden de reacties zich meer. In het derde kwartaal werden minder woningen aangeboden en steeg het aantal reacties alweer tot 217. De daling zal daarom van tijdelijke aard blijken.

Woningtoewijzingen

Voor de Huisvestingsverordening in Wormerland heeft WormerWonen 247 woningtoewijzingen gedaan. De woningen zijn als volgt gelabeld:

Categorie	Gerealiseerd %	Norm (maximaal) %
Lokaal	18,3	25
Regionaal	25,0	25
Landelijk (ongelabeld)	56,7	Vrij
Totaal	100	

Wettelijk mag 25% van de woningen met regionale voorrang worden verdeeld en 25% met lokale voorrang. Als meer dan 25% met regionale voorrang wordt toegewezen, dan wordt alles boven de 25% gezien als lokale voorrang. Door de vele stadsvernieuwingsurgente, die als regionale voorrang aangemerkt zijn, kwam het regionale percentage op 27,9% uit. Er is daarom 2,9% van de regionale voorrang bij de lokale voorrang opgeteld. De lokale voorrang komt hierdoor op 18,3% uit.

Te verhuren woningen worden verdeeld via het reguliere WoningNet kanaal. Er zijn diverse labels mee te geven aan woningen waardoor een bepaalde groep woningzoekenden voorrang krijgt. Hieronder is een uitsplitsing gegeven:

Voorrang	Percentage	Norm
Regulier		
Reguliere woonruimteverdeling ongelabeld	54,2	
Reguliere verdeling met labels	14,6	Maximaal 25%
- Voorrang gelabeld starters	6,1	
- Voorrang gelabeld doorstromers	6,1	
- Voorrang gelabeld senioren	2,4	
Totaal regulier	68,8	
Bemiddeling		
Directe eigen bemiddeling	0,8	Maximaal 5%
Vergunningshouders (rechtstreeks geplaatst)	2,4	
Urgentie vanuit instelling	0	
Totaal bemiddeling	3,2	
Urgentie		
Sociaal medische urgentie	4,5	
Stedelijke vernieuwingsurgentie	21,5	
Geringe ergonomische beperking (indicatie)	2,0	
Totaal urgentie	28,0	
Totaal algemeen	100	

68,8% van de woningen wordt regulier aangeboden, waarbij WormerWonen een aantal voorrangsregels kan toepassen voor starters, doorstromers en senioren. Bij labeling voor starters kunnen woningzoekenden tot 28 jaar met voorrang reageren. Bij labeling voor doorstromers kunnen bewoners die een woning binnen Wormerland achterlaten met voorrang reageren en bij senioren kunnen woningzoekenden die 55 jaar of ouder zijn met voorrang reageren.

3,2% van de vrijkomende woningen is bemiddeld aan vergunningshouders en 0,8% van de woningen zijn direct bemiddeld. De directe eigen bemiddeling is ingezet in verband met zware aanhoudende overlast. Er zijn geen woningen verhuurd aan mensen die uitstromen uit een instelling omdat WormerWonen geen aanvragen heeft gehad van de gemeente.

4,5% van de woningen is verhuurd aan bewoners met een sociaal medische urgentie. Sociaal medische urgenties worden afgegeven in gevallen waarbij ernstige nood voor een woning ontstaat. Bijvoorbeeld als een gezin met kinderen dreigt op straat te belanden.

21,5% van de vrijkomende woningen is verhuurd aan bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie. Deze bewoners moeten de woning uit in verband met sloopplannen van WormerWonen.

2% van de woningen is verhuurd aan woningzoekenden met een geringe ergonomische beperking. Dit zijn bewoners die vanwege een handicap niet in hun woning kunnen blijven wonen en behoefte hebben aan een gelijkvloerse of aangepaste woning. Deze urgentie wordt afgegeven door het sociaal team van de gemeente.

WormerWonen voldoet aan alle normen vanuit de Huisvestingsverordening en Huisvestingswet. WormerWonen heeft in 2018 niet alle lokale ruimte opgebruikt. Dit is een bewuste keuze

geweest. WormerWonen heeft in het project 'senioren in beweging' 19 huishoudens vanuit grote eengezinswoningen verhuisd naar gelijkvloerse woningen in de Molenbuurt en daarnaast hebben in 2018 tweeënzeventig huishoudens een stadsvernieuwingsurgentie gekregen. Dit zorgde voor veel verhuisbewegingen van mensen die zonder lokale voorrang in aanmerking kwamen voor een woning.

Alle vrijkomende woningen worden wekelijks aangeboden via de website van WoningNet. In 2018 zijn in Wormerland totaal 247 woningen verhuurd waarvan 132 nieuwbouwwoningen. In de volgende tabel is de verdeling in toewijzing naar gemeente aangegeven:

Gemeente	% reacties uit	% verhuurd aan woningzoekenden uit
Wormerland	11	64
Zaanstad	31	21
Purmerend	4	1
Amsterdam	39	7
Rest SRA	7	4
Buiten SRA	9	3
Totaal	101	100

Het percentage verhuur van woningen aan inwoners uit Wormerland is in 2018 64% terwijl slechts 18,3% van de vrijkomende woningen werd verhuurd met voorrang voor inwoners uit Wormerland. Dit kan omdat er veel stadsvernieuwingsurgenten uit Wormerland een nieuwe woning in Wormer gevonden hebben. Dit wordt geteld als regionale voorrang. Verder zijn er bewoners die vanuit een eengezinswoning verhuisd zijn naar een gelijkvloerse woning in de nieuwbouw van de Molenbuurt. Deze groep had doorgaans heel veel opgebouwde wachttijd, van soms wel meer dan 50 jaar. Hierdoor gingen ze voor op andere kandidaten uit de rest van de regio. Dit verklaart voor een deel waarom er ondanks dat 39% van de reacties uit Amsterdam komt, er maar 7% aan deze groep verhuurd is. Dit komt ook omdat woningzoekenden uit Amsterdam vaak woningen weigeren omdat Wormer toch te ver van de stad ligt.

Herkomst nieuwe huurders in %	2018	2017	2016	2015	2014
Wormerland	64	51	46	72	72
Zaanstad	21	18	23	10	12
Amsterdam	7	21	19	10	8
Rest SRA	5	2	8	4	3
Buiten SRA	3	8	4	4	5
Totaal	100	100	100	100	100

Gemiddelde wachttijd

De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Wormerland is in 2018 voor starters gestegen naar 12,0 jaar (2017: 10,8 jaar en 2016: 9,7 jaar). Voor doorstromers is de wachttijd gestegen naar 24,2 jaar (2017: 22,2 jaar en 2016: 20 jaar). Het gaat om het gemiddelde van de wachttijden die de woningzoekenden hadden op het moment dat zij een woning accepteerden. De wachttijd loopt al jaren op vanwege de grote schaarste aan woningen. In 2018 zijn er ook bewoners met zeer lange wachttijd verhuisd naar een levensloopgeschikt nieuwbouwapartement. Soms huurden deze bewoners 50 jaar of langer hun eengezinswoning. Deze groep stuwt dit cijfer nog verder op.

Vergunningshouders

In 2018 moest Wormerland 24 vergunningshouders huisvesten (2017: 37). Aan het einde van 2018 zijn 13 vergunninghouders gehuisvest en er worden geen nareizigers in het kader van

gezinshereniging verwacht. De taakstelling voor 2018 is daarmee door Wormerland niet gehaald. Dat kwam door een beperkt aantal mutaties in het tweede halfjaar waarin ook veel andere urgenten zich aandienden. Er waren daardoor niet genoeg woningen beschikbaar om alle urgente groepen te helpen.

Verhuur in Zaanstad

In Zaanstad zijn er 48 woningen verhuurd waarvan 35 in de nieuwbouw. De meeste woningen in de Amandelbloesem hebben in de huisvestingsverordening van Zaanstad een bijzondere status gekregen, waardoor ze buiten WoningNet om worden verhuurd. Er zijn in Zaanstad uiteindelijk twee woningen verhuurd via WoningNet.

Voor de meeste woningen binnen de Amandelbloesem draagt de Zorgcirkel kandidaten voor. Er zijn een aantal groepen gedefinieerd waaruit de Zorgcirkel kandidaten selecteert. Dit zijn bewoners met een zorgvraag, mensen die vereenzamen, een urgentie van het Sociaal Wijkteam van Wormerveer hebben, mensen die vrijwilligerswerk bij vereniging De Bloesem doen en natuurlijk komen ook gezonde senioren in aanmerking. De Zorgcirkel heeft als zorgpartij het beste zicht op welke kandidaat met een zorgvraag het meest urgent is. Daarom heeft WormerWonen De Zorgcirkel gevraagd de kandidaten voor te dragen.

Passende verhuur

Bij elke nieuwe verhuur wordt de wettelijke passendheid getoetst op het moment dat de huurovereenkomst ingaat. In het verslagjaar 2018 is 90,7% van de 352 woningen verhuurd aan huurders met een inkomen onder de € 36.798, 23 woningen (6,5%) aan huurders met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056 en 9 woningen (2,5%) aan huishoudens boven deze inkomensgrens.

De passendheidspercentages liggen hiermee binnen de door de Europese Unie gestelde norm (80%-10%-10%). WormerWonen heeft in 2018 100% van de woningen passend toegewezen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Dit voldoet ruimschoots aan de Woningwet, die een passendheidspercentage van minimaal 95% eist.

Bij WormerWonen heeft de passendheidstoets beperkte impact op de kansen van woningzoekenden. WormerWonen verhuurt namelijk ultimo 2018 92% van alle woningen met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen. Hierdoor komen huurtoeslaggerechtigden altijd voor deze woningen in aanmerking. Omdat alle woningzoekenden met een inkomen tot € 41.056 in plaats van € 36.798 mogen reageren op de woningen onder de aftoppingsgrenzen, kan WormerWonen in theorie ook de hele (tijdelijk verruimde) doelgroep huisvesten. We constateren echter in de praktijk dat we, ondanks het tijdelijk verhoogde plafond, niet iedereen die zich tot ons wendt kunnen voorzien van geschikte huisvesting. Vooral woningzoekenden met een middeninkomen en hoge lasten (bijvoorbeeld door kinderen) vallen in het huidige stelsel buiten de boot; te veel inkomen voor een sociale huurwoning, te weinig voor een hypotheek en de vrije huursector is niet aanwezig of te duur.

Overige trends in de regio

Gemiddelde wachttijden in jaren	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Wormerland</i>					
Doorstromers	24,2	22,2	20	22,3	7,5
Starters	12,0	10,7	9,7	8,7	4,4
<i>Stadsregio Amsterdam Noord</i>					
Doorstromers	21,5	21	20,3	21,2	16,1
Starters	10,8	10,8	9,8	8,8	6,5
<i>Zaanstad</i>					
Doorstromers	22,1	18,9	19,7	19,9	19,5
Starters	11,0	10,8	9,8	9,0	8,6

In de hele regio is de wachttijd gestegen. In Wormerland is deze stijging het grootst. Dit komt omdat veel kandidaat-huurders hun lange wachttijd hebben gebruikt om naar de nieuwbouw van de Molenbuurt te kunnen verhuizen. In het derde kwartaal daalde de wachttijd tot op vergelijkbare hoogte als in Zaanstad. Het aantal beschikbare sociale huurwoningen blijft een belangrijk onderwerp in de regio. De wachttijden zijn nog steeds erg hoog. In de prestatieafspraken van Wormerland en Zaanstad is hier veel aandacht voor.

Urgentieaanvragen

WormerWonen heeft zelf geen urgentiebeleid. Het sociaal-medisch team van Zaanstad (SMT) behandelt ook de urgentieaanvragen uit Wormerland. De afdeling Klantcontact Vergunningen Zaanstad neemt de intake en afhandeling van de aanvragen voor haar rekening.

Mutatiegraad

Er zijn in 2018 totaal 359 woningen gemuteerd. Dit bestaat uit 166 nieuwbouwwoningen, 129 reguliere mutaties, 57 tijdelijke verhuringen via Ad-Hoc en 7 verkochte woningen. Het aantal reguliere mutaties is een normaal aantal. Dit schommelt jaarlijks tussen de 100 en 130. Met 129 komt de mutatiegraad in 2018 uit op circa 6% (2017: 5%).

De volgende tabel vermeldt waarheen de huurders zijn vertrokken die in 2018 hun huur hebben opgezegd. In 2018 zijn opvallend veel huishoudens verhuisd naar een andere huurwoning van WormerWonen. Dit komt vooral door de oplevering van nieuwbouwwoningen, verhuizingen vanuit de te slopen Watermuntflat en het project senioren in beweging.

Verhuisd naar/reden huuropzegging:	2018 in %
naar een huurwoning van WormerWonen	52%
naar zorg-, aanleunwoningen Zaanstreek, niet WormerWonen	6%
naar overige woning binnen de Zaanstreek	14%
naar een woning buiten de Zaanstreek	12%
Overleden	16%
Ontruimd	0%
Totaal	100 %

Huurtoeslag

Omdat de huurtoeslag rechtstreeks met de Belastingdienst wordt afgehandeld, zijn hierover bij WormerWonen geen cijfers bekend. Huurders worden indien gewenst nog wel geholpen bij het aanvragen van huurtoeslag.

Huurderving

WormerWonen kende in 2018 geen structurele leegstand in haar woningen. Op basis van de reguliere mutaties komt de huurderving in 2018 uit op een bedrag van € 150.600. Dit betrof naast de sloopleegstand zowel frictieleegstand huurwoningen, als verkoopleegstand.

Incassobeleid

Het incassobeleid van WormerWonen is proactief en vooral gericht op het voorkomen van huurachterstanden. Het instrumentarium hiervoor is een consequent en herkenbaar aanmaningsbeleid. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de medewerker huurincasso die in dienst is van de corporatie. Dit versterkt de betrokkenheid en voorkomt communicatieve misverstanden. Zo nodig worden er afspraken gemaakt over een betalingsregeling en volgen er gesprekken op kantoor. In 2018 is dit beleid niet veranderd. De derving bedraagt € 26.429, - als gevolg van;

- niet (meer) te incasseren huur;
- het met succes een beroep doen op de wvnp "schone lei";
- schade aan de woning.

Huurschuld

De totale huurachterstand per 31 december 2018 was € 57.524 (0,42% van de totale huursom) van in totaal 137 huurders.

Verhuiskostenvergoeding

WormerWonen keert een verhuiskostenvergoeding uit bij stedelijke vernieuwingsurgente; bewoners die door op handen zijnde sloop hun woning moeten verlaten. Afspraken hierover maakt WormerWonen met de bewonerscommissie van de betreffende wijk in een zogenaamd sociaal plan. In 2018 waren er twee projecten met stedelijke vernieuwingsurgente. Dit zijn de Watermuntstraat en de portiekwoningen aan de Spatterstraat. In 2018 is er in deze projecten 57 keer een verhuiskostenvergoedingen uitgekeerd.

Gewenste effecten huurbeleid uit ondernemingsplan

1. De betaalbaarheid van de WormerWoning, gemeten als Netto WoonQuote (NWQ), is over vijf jaar verder verbeterd ten opzichte van het landelijk en Zaans gemiddelde.

Met Huurders voor Huurders is een meerjarige afspraak gemaakt, de jaarlijkse huurverhoging is nagenoeg gelijk aan de inflatie. De huurquote in Wormerland is met 27% de laagste huurquote van alle gemeentes in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2017).



11 Energie neutrale appartementen Spatter-Fortuinstraat, foto bouwbedrijf Van der Gragt



12 Energie neutrale appartementen Spatter-Fortuinstraat, foto bouwbedrijf Van der Gragt

Hoofdstuk 5: Belanghebbende partijen

WormerWonen betreft belanghebbende partijen bij het beleid van de organisatie. Zodoende kan WormerWonen woningen aanbieden die aansluiten bij de woonwensen van de huurders en woningzoekenden. Het betrekken van belanghebbenden gebeurt via de formele overleggen met gemeentes, huurders, huurdersorganisaties, bewonerscommissies, collega-corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en vrijwilligersinitiatieven. Daarnaast geven informatieavonden, projectgroepen (Plantsoenen), klankbordgroepen (Watermuntstraat, Molenbuurt en Spatterstraat/Fortuinstraat), persoonlijke gesprekken en onderzoek door WormerWonen, inzicht in de wensen en behoeften die leven in de maatschappij. Aanscherping van beleid en activiteiten is op die manier steeds mogelijk.

WormerWonen is onderdeel van het lokale (regionale) netwerk en wordt door maatschappelijk betrokken partijen geconsulteerd en gewaardeerd om haar inzet en betrokkenheid op sociale volkshuisvestingsaspecten. WormerWonen voert met regelmaat formeel of informeel overleg met alle belanghebbenden.

Overleg met de huurdersvereniging

Ook in 2018 zijn er weer ingewikkelde dossiers behandeld met de huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH).

Naast de twee formele overleggen die in 2018 tussen de directeur-bestuurder en de huurdersvereniging plaatsvonden, is er elke vier weken informeel overlegd. Behalve de directeur-bestuurder en twee leden van HvH, was daarbij ook het hoofd Wonen aanwezig. Hierdoor was er al informeel overleg voor de besluitvorming in de formele overleggen. In de formele overleggen zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- het bestuur van HvH;
- De jaarlijkse huuraanpassing;
- nieuwe vormen van bewonersparticipatie;
- nieuw ondernemingsplan;
- 'Groen, Gewoon doen!' met WormerWonen (duurzaamheidsbeleid);
- prestatieafspraken;
- diverse nieuwbouwprojecten waaronder de Watermuntstraat.

In 2018 is de heer Van den Broek in de jaarvergadering van HvH benoemd als voorzitter van de huurdersvereniging. Daarnaast hebben mevrouw De Leeuw en de heer Witbraad afscheid genomen van het bestuur en is mevrouw Van Roode toegetreden tot het bestuur als secretaris.

WormerWonen faciliteert HvH in haar onafhankelijk functioneren middels een vaste jaarlijkse bijdrage die door HvH binnen de doelstelling naar eigen inzicht kan worden aangewend. Over de besteding wordt achteraf verantwoording afgelegd. Mocht de reguliere bijdrage niet toereikend zijn voor bijzondere activiteiten, bijvoorbeeld onderzoek, advies of begeleiding bij renovaties of herstructurering, dan kan extra budget worden aangevraagd.

De huurdersvereniging heeft ook eenmaal met de raad van commissarissen gesproken. Gespreksonderwerpen waren de huurverhoging, de ontwikkelingen in het bestuur van HvH, de werving van nieuwe leden voor de raad van commissarissen, de wenselijkheid en mogelijkheid van nieuwbouw in Wormerland en het duurzaamheidsbeleid. Zie ook hoofdstuk 9.

Prestatieafspraken

In Wormerland hebben de gemeente, Huurders voor Huurders en WormerWonen in december 2018 prestatieafspraken vastgesteld en ondertekend. Deze afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente Wormerland. In 2018 heeft ook woningcorporatie Parteon mee ondertekend.

Ook in Zaanstad zijn in december 2018 prestatieafspraken ondertekend. De beschikbaarheid van woningen en het verduurzamen van het bezit van woningcorporaties in Zaanstad zijn de belangrijkste punten uit dit akkoord.

Overleg met bewonerscommissies en vrijwilligers

De bewonerscommissies hebben naast hun eigen overleg, één of twee vaste overlegmomenten per jaar met WormerWonen. Tussentijds overleg is altijd mogelijk. Er zijn acht bewonerscommissies: Zaanslinger, Molenbuurt, Beschuitstoren, Jisp, Knollendammerstraat, Plaszoom-oost, Plaszoom-west en Bovenkruier. Van deze acht zijn alleen de eerste vier commissies actief. De wijkwoonconsulenten en huismeesters nemen ook deel aan de formele vergaderingen met de bewonerscommissies.

Met de bewonerscommissie van de Molenbuurt overlegde WormerWonen in 2018 over de verduurzaming van de Plantsoenen, overlast naar aanleiding van de diverse projecten in de omgeving en het sociaal plan van de portiekwoningen in de Molenbuurt.

De bewonerscommissie Zaanslinger heeft een nieuwe samenstelling waarbij mevrouw Van Roode is aangetreden als voorzitter. Met de bewonerscommissie is in 2018 gesproken over het schoonmaakwerk, het gebruik van de parkeerruimte bij het complex, de toegankelijkheid van het complex en de nieuwbouw van een naastgelegen complex. Naar aanleiding van dit overleg zijn diverse aanpassingen gedaan. Zo start er in 2019 een nieuw schoonmaakbedrijf.

Met de bewonerscommissie Beschuitstoren is één overleg geweest. In dit overleg is de nieuwe samenstelling van de bewonerscommissie voorgesteld en is gesproken over de werkwijze van de bewonerscommissies en hoe het overleg met WormerWonen is vormgegeven.

Met bewonerscommissie Jisp is in 2018 geen overleg geweest.

Communicatie

WormerWonen hecht aan duidelijke communicatie en maakt daarom steeds meer gebruik van digitale middelen. Denk aan de website, maar ook aan sociale media als Facebook, LinkedIn, Twitter en Instagram.

Mijn WormerWonen

Op het huurdersportaal Mijn WormerWonen kunnen huurders hun eigen gegevens inzien en wijzigen. Hiertoe moeten zij zich wel eerst aanmelden. Eind 2018 hebben 828 huurders zich voor Mijn WormerWonen geregistreerd. Dat zijn er 230 meer dan in 2017. De website zelf ontving in 2018 24.187 unieke bezoekers (2017 19.656).

In 2017 is de website uitgebreid met het woningbezit van WormerWonen waarop (potentiële) huurders zich kunnen oriënteren. Sinds 2018 staan van alle woningen ook actuele foto's op de website, van de medio 2018 nieuw opgeleverde woningen volgen deze foto's in 2019.

Facebook, Twitter, LinkedIn en Instagram

De Facebookpagina van WormerWonen telde eind 2018 762 volgers. Dit is een toename van 36% ten opzichte van 2017 (559 volgers). Op Twitter heeft WormerWonen eind 2018 1.673 volgers (2017: 1.595) en op LinkedIn 300 (2017: 204). Via Facebook houdt WormerWonen de volgers op de hoogte van interessante ontwikkelingen in de Zaanstreek, waaronder de activiteiten van WormerWonen. Ook meldt WormerWonen op dit medium, dat vooral door

huurders en inwoners wordt bezocht, doelgerichte budget- en veiligheidstips. Op Twitter maakt WormerWonen melding van geplande bijeenkomsten en geeft zij uitleg over de activiteiten van de corporatie. De informatie op LinkedIn is meer professioneel van aard en heeft vaak betrekking op (mijlpalen) in projecten, of andere bedrijfsmatige ontwikkelingen binnen WormerWonen. Op Instagram toont WormerWonen voornamelijk foto's van projecten.

Offline nieuws

Huurders en andere belanghebbenden die niet online zijn, wil WormerWonen ook blijven informeren. Daarom heeft WormerWonen sinds 2016 een vaste maandelijkse nieuwspagina in het huis-aan-huisblad Aktief. Aktief verschijnt dertien maal per jaar in heel Wormerland en Wormerveer. Ook had WormerWonen een nieuwspagina in het blad Bloesemnieuws dat tot december 2018 maandelijks in Wormerveer Noord verscheen. Vereniging De Bloesem gaat de frequentie van Bloesemnieuws terugbrengen naar waarschijnlijk viermaal per jaar. Daarnaast geeft WormerWonen speciale nieuwsbrieven uit, die gericht worden verzonden. In 2018 zijn diverse nieuwsbrieven verzonden aan:

- omwonenden van het project Spatterstraat/Fortuinstraat (1x);
- bewoners van de Watermuntflats (1x).
- bewoners van de Gele Lisflats (1x)
- bewoners van de Wollegrasflats (1x)
- bewoners en omwonenden Portiekwoningen Spatterstraat (1x)

WormerWonen organiseerde in 2018 een aantal informatieavonden:

- Voor de bewoners van de Prins van Oranje-, Spatter-, Kuijper en Faunastraat over het opheffen van de galerijen en bijplaatsen van liften om de woningen zo beter toegankelijk te maken voor senioren.
- Voor de bewoners van de Koningsvarenflats en 200 geselecteerde eengezinswoningen over het project 'Groen, Gewoon Doen!' (zonnepanelen plaatsen).
- Voor de bewoners en omwonenden van de portiekwoningen aan de Spatterstraat over de sloop/nieuwbouw van deze woningen.
- Voor de bewoners van de Watermuntflats over sloop/nieuwbouw van hun complex.
- Voor de bewoners van de Gele Lisflats over de toekomstmogelijkheden van hun complex.
- Voor de bewoners van de Wollegrasflats over de toekomstmogelijkheden van hun complex.
- Voor de omwonenden van de Watermuntflats over de nieuwbouw op deze plek.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders kunnen in beperkte mate zelf veranderingen in hun woning aanbrengen. Dit is soms gebonden aan voorwaarden, met name op het gebied van veiligheid en duurzaamheid. In 2018 is nieuw beleid vastgesteld waarbij opnieuw is bepaald voor welke wijzigingen wel of geen toestemming nodig is, en welke zelf aangebrachte voorzieningen toegestaan zijn. Deze lijst is korter geworden omdat bijvoorbeeld een dakkapel of uitbouw ook een toename van het aantal woningwaarderingpunten oplevert. Dit beïnvloedt de betaalbaarheid van een woning dusdanig negatief, dat is besloten om deze aanpassingen niet meer toe te staan.

Geschillencommissie

Als huurder en verhuurder niet tot een oplossing voor een klacht over de verhuurder komen, kan een beroep worden gedaan op een onafhankelijke geschillencommissie. Die mogelijkheid is bij wet (Woningwet) geregeld. Samen met Parteon en ZVH heeft WormerWonen zo'n commissie ingesteld. De commissie bestaat uit een lid op voordracht van de verhuurders, een lid op voordracht van de huurders en een onafhankelijke voorzitter. Geen van de leden mag banden hebben met de betrokken corporaties. De commissie werkt strikt volgens een reglement.

In 2018 heeft de geschillencommissie geen klachten voor WormerWonen behandeld.



13 Ondertekening prestatieafspraken Wormerland



14 Opleveringsfeest Molenbuurt, Spatter-Fortuinstraat en Plantsoenen, foto Peter Sollie

Hoofdstuk 6: Leefbaarheid

In het ondernemingsplan van WormerWonen neemt leefbaarheid een belangrijke plek in. Er is veel aandacht voor het beheer en onderhoud van de semipublieke ruimten van wooncomplexen en de directe omgeving van woningen. De leefomgeving moet schoon, heel en veilig zijn. Dat is waar WormerWonen zich samen met de gemeentes hard voor maakt. De wijkwoonconsulenten en buurtconciërges, maar ook de bewoners hebben hier een belangrijke rol in. Zij signaleren problemen en pakken deze op. Afhankelijk van de melding wordt dit aan de gemeente doorgegeven of WormerWonen pakt zelf de melding op. De medewerker Sociaal Beheer bij WormerWonen heeft hierbij een belangrijke rol, omdat deze medewerker het hele netwerk aan partijen goed kent.

Samenwerking in de wijk

WormerWonen streeft naar leefbare buurten en wijken. WormerWonen levert daar een bijdrage aan door goed beheer van haar woningbezit en directe woonomgeving. Ook in 2018 heeft er op initiatief van WormerWonen een breed overleg openbare ruimte plaatsgevonden. Hier schuiven gemeente, politie en buurtconciërges aan. De politie heeft nadrukkelijk te kennen gegeven dat het wenselijk is dat WormerWonen blijvend aandacht besteedt aan het vrijhouden van de galerijen in complexen voor hulpdiensten. Hieruit is het project 'vrijhouden van de galerijen' voortgekomen. In samenspraak met de bewonerscommissies en de buurtconciërges heeft WormerWonen een inventarisatie gedaan en bewoners ingelicht over het beleid. Over het algemeen begrijpen bewoners het belang van de maatregel. Handhaving hiervan blijft desalniettemin voor 2019 een aandachtspunt.

Eind 2018 is één vrijwillige buurtconciërge gestopt. Begin 2019 wordt er daarom een nieuwe buurtconciërge geworven.

De Plaszoombuurt kende in 2018 zijn problemen. Door de grote doorstroming uit de Watermuntstraatflat (vanwege de sloopplannen) naar onder andere de nieuwbouw van de Spatterstraat en Fortuinstraat, kwam een grote verhuisstroom op gang. Dit zorgde voor veel afval op straat dat niet juist werd aangeboden. De gemeente en WormerWonen hebben afspraken gemaakt over hoe hier bij een volgend project mee om wordt gegaan. De overige buurten hebben geen grote problematiek gekend. Het snel weghalen van verkeerd aangeboden afval heeft een sterk preventieve werking omdat er minder snel door anderen bijgeplaatst wordt. Door de samenwerking met partners werd er op alle signalen snel geacteerd.

Partners

Het beheer van de buurt en wijk is een eerste verantwoordelijkheid van de gemeente. WormerWonen is echter bereid om, onder leiding van de gemeente en in samenwerking met andere maatschappelijke partners, ook actief bij te dragen aan het beheer van buurten en wijken met een substantieel aandeel woningen van de corporatie. Naast de gemeente heeft WormerWonen in 2018 dan ook met politie, het Dienstencentrum Wormerland, Wonen Plus en het SCWO samengewerkt. Deze samenwerking is positief verlopen. In overleg met gemeente en partners in de zorg en politie is er in 2018 speciale aandacht besteed aan de afspraken met betrekking tot overlast. Dit traject is in een afrondende fase. In de gemeente Zaanstad is WormerWonen betrokken geweest bij het maken van afspraken over het huisvesten van mensen met een uitstroomurgentie. Vaak gaat het in dit geval om kwetsbare mensen. Het succes van zelfstandig wonen hangt bij deze groep voor een groot deel ook af van een succesvolle samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Overlast

In 2018 zijn 60 nieuwe meldingen gedaan van overlast. In totaal waren er 72 zaken in behandeling, waarvan er 12 in het jaar ervoor aangemeld waren.

Oorzaken

Vervuiling blijft een aandachtspunt. Schone algemene ruimtes dragen bij aan grotere leefbaarheid. WormerWonen heeft nauw contact met gemeente en afvalverzamelaar HVC. Zelf spant WormerWonen zich in voor een schone leefomgeving door het snel signaleren via de buurtconciërges en de wijkwoonconsulenten. Indien nodig wordt een extra schoonmaak van algemene ruimtes uitgevoerd. Een proef met fysieke aanpassing, het plaatsen van een doorzichtige deur in een bergingsgang van een complex, lijkt ook tot goede resultaten te leiden. Er is zicht gecreëerd op de plek waar veel vervuiling optrad. Hierdoor blijft de vervuiling weg.

Naast geluidsoverlast is GGZ-problematiek een aanleiding voor mensen om overlast te melden. Mede hierom hecht WormerWonen aan het maken van goede procesafspraken met de diverse (zorg)ketenpartners. In 2018 zijn met de gemeente Zaanstad afspraken gemaakt over onder welke voorwaarden een bewoner kan uitstromen aan een instelling. In 2019 volgen afspraken voor bestaande probleemgevallen.

In Wormer wordt ook gewerkt aan afspraken over dit onderwerp. Hiertoe is in 2018 een aanzet gedaan, die in 2019 moet leiden tot geformaliseerde afspraken.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de soorten overlast over de afgelopen jaren af te lezen.

Oorzaken voor overlast	2018 in %	2017 in %	2016 in %	2015 in %
Geluidsoverlast	30	38	33	27
GGZ-problematiek	19	14	14	15
Rommel/troep/parkeerproblemen	12	12	19	30
Bedreiging/intimidatie/lastigvallen	16	12	8	5
Overlast dieren	6	6	6	8
Stankoverlast	2	5	1	2
Tuin-/grondgeschil	1	1	3	7
Overlast kinderen (inclusief jeugdoverlast)	1	1	5	4
Discriminatie	1	1	1	1
Zorg (geen GGZ)	0	0	0	1
Overige	12	9	10	2
Totaal	100	100	100	102

Hoewel het aandeel geluidsoverlast nog steeds het grootst is, is deze wel gedaald.

WormerWonen heeft in 2018 geconstateerd dat de geluidsoverdracht in de nieuwbouw zo klein is, dat de kans op geluidsoverlast zeer klein is. Het aantal nieuwe woningen waarbij de geluidsoverdracht klein is blijft de komende jaren groeien, dus is het te verwachten dat deze daling doorzet. Wel stijgt het aantal bewoners met GGZ-problematiek. Dit blijkt ook uit het in opdracht van Aedes uitgevoerde onderzoek door Rigo, wat resulteerde in het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezet'. Hierin wordt gesteld dat de toename van het aantal kwetsbare huishoudens en de overlast die dit in sommige gevallen met zich meebrengt een verband met elkaar hebben. Kwetsbare huishoudens hebben vaak een laag inkomen, en corporaties worden door regelgeving gedwongen om voor 90% woningzoekenden met een laag inkomen te huisvesten. Zo komen er steeds grotere concentraties kwetsbare huishoudens in corporatiebuurten bij elkaar te wonen. De verwachting is dat deze trend zich doorzet en dat daardoor ook de problemen toenemen.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is een belangrijke stap in het oplossen van overlastzaken. Wanneer buren er onderling niet uit komen, is het inzetten van bemiddelaars een goed middel om conflicten op te lossen. WormerWonen heeft in 2018 tien zaken doorverwezen naar BeterBuren en in totaal zijn

er 41 bemiddelingsgesprekken in de gemeente Wormerland geweest. Van deze zaken zijn er 31 opgelost. Eén zaak is nog in behandeling en in 9 gevallen kon er geen bemiddeling worden uitgevoerd.

Onrechtmatige bewoning

In 2018 is er vijf keer melding gedaan van onrechtmatige bewoning. Dit heeft in één geval geleid tot afspraken over het opzeggen van de huur. In een ander geval heeft WormerWonen de huurder een laatste kans (waarschuwing) gegeven. Eén huurder is verhuisd en twee zaken worden nog onderzocht.

Effecten beleid leefbaarheid uit ondernemingsplan

1. Kwetsbare groepen kunnen zelfstandig wonen door de preventieve sociale woonondersteuning van WormerWonen.

WormerWonen werkt nauw samen met partners om de woonondersteuning per individueel geval zo in te richten dat de bewoner zelfstandig kan blijven wonen. Zo is het bijvoorbeeld door de samenwerking met de gemeente in 2018 niet nodig geweest een bewoner uit te zetten vanwege huurachterstanden.

2. WormerWonen is gekend en gewaardeerd door overheid en maatschappelijke organisaties voor haar bedrijfsspecifieke bijdragen aan de huisvesting en leefbaarheid in het werkgebied.

Dit bleek ook uit de visitatie die in 2016 is uitgevoerd, waarbij belanghebbenden van WormerWonen werden gevraagd naar hun waardering van en feedback aan de organisatie. WormerWonen scoort hierop 'ruim voldoende'.

3. Bewoners van WormerWoningen zijn bovengemiddeld tevreden over hun directe woonomgeving.

WormerWonen investeert fors in de vernieuwing van het woningbezit in Wormer, waarbij ook gestreefd wordt naar gedifferentieerde buurten. De bewoners zijn tevreden over hun buurt en waarderen de buurt gemiddeld met een 7,4. Dit cijfer wel iets gedaald ten opzichte van 2017 (7,7). Als er onvrede is, zijn burenoverlast, vervuiling en tuinonderhoud de belangrijkste redenen, zo blijkt uit de KWH-enquêtes. Door samen te werken met ketenpartners in de wijk en de buurtconciërges uit te breiden, zetten de wijkwoonconsulenten zich in voor de directe woonomgeving.



15 Bijplaatsen lift flats Spatterstraat Wormer

Hoofdstuk 7: Wonen en zorg

De vergrijzing en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de decentralisatie van het sociaal domein, brengen andere woonbehoeften met zich mee. Ouderen en mensen met een beperking worden bijvoorbeeld geacht langer zelfstandig te wonen. Dit vraagt veel aandacht voor de toegankelijkheid en de verblijfskwaliteit van de woningen en buitenruimten. Alhoewel de primaire taak van WormerWonen bij het huisvesten ligt, is de corporatie ook bereid een afgebakende taak te vervullen op het gebied van sociale woonbegeleiding. Zo wordt voorkomen dat vervuiling, wanbetaling, overlast en zelfs dakloosheid vaker optreedt.

Samenwerking met gemeente

Een taak voor WormerWonen ligt vooral op het gebied van signalering en verwijzing naar onder andere het sociaal team van de gemeente Wormerland. Dit team voert de regie over de inzet van zorg en ondersteuning na de veranderingen in de Jeugdzorg en de Participatiewet en de overheveling van de AWBZ naar de WMO sinds 1 januari 2015. Bij (zwaardere) overlastzaken en woonbegeleiding neemt WormerWonen een actievere rol in het zoeken naar de juiste oplossing voor de bewoner, maar ook voor omwonenden. De verantwoordelijkheid voor de organisatie en levering van zorg blijft, zoals wettelijk en budgettair geregeld, bij de gemeente en de door de gemeente gecontracteerde partijen.

Uniek concept: de Amandelbloesem

In de Amandelbloesem komen wonen, zorg en gezelligheid bij elkaar. Er is een restaurant waar gegeten wordt en activiteiten worden georganiseerd, de Zorgcirkel heeft er een wijksteunpunt en er zitten een kapster en pedicure in het gebouw. Stichting MIES begeleidt jongeren met een lichte handicap die ook in de Amandelbloesem wonen. Het unieke hierin is de samenwerking tussen de partijen. Zo laat WormerWonen de schoonmaak en het tuinonderhoud door stichting MIES doen, die daarmee de jongeren met afstand tot de arbeidsmarkt werkervaring kan laten opdoen. WormerWonen levert een oproepinstallatie bij de woningen, die kan worden gekoppeld aan de alarmopvolging van de Zorgcirkel. Ook levert de Zorgcirkel kandidaten voor leeggekomen woningen, zodat een bewoner met een grote zorgvraag kan worden gehuisvest.

Met de Zorgcirkel, vereniging De Bloesem en stichting MIES wordt regelmatig overlegd om het concept nog beter vorm te geven. Dit betekent dat er in de Amandelbloesem onder andere goede zorg moet zijn, er ruimte is voor kortdurende opvang, dagelijks maaltijden worden aangeboden in het restaurant en dat er dagbesteding is. In 2018 is er opnieuw vooruitgang geboekt. Zo is er een kok gekomen van de Zorgcirkel en zijn de bezoekersaantallen van de activiteiten en maaltijden (mede door de oplevering van de nieuwbouw) weer gestegen. Aandachtspunt is wel de financiering van deze activiteiten. Er wordt onderzocht of dit via de WMO gefinancierd kan worden.

In 2018 zijn 35 nieuwe woningen toegevoegd aan de Amandelbloesem. Er was veel animo voor de woningen: er was een gegadigdenlijst van meer dan 500 mensen.

Toegankelijkheid woningen vergroten

Om goede huisvesting voor ouderen te bieden, verbetert WormerWonen ook de toegankelijkheid van bestaande woningen en woongebouwen. Concreet werden in 2018 de werkzaamheden gestart om bij twee complexen liften te plaatsen en de galerijen op te hogen. Daarnaast wordt bij twee complexen, waar al een lift aanwezig is, de galerij opgehoogd. Deze werkzaamheden worden in het eerste kwartaal van 2019 afgerond.

WonenPlus

Met een abonnement op WonenPlus kunnen bewoners gebruik maken van hand- en spandiensten, tuinonderhoud, een boodschappendienst en vervoer. Voor ouderen, gehandicapten en/of chronisch zieken biedt dit de mogelijkheid om langer zelfstandig te blijven wonen. De gemeente Wormerland subsidieert dit project. WormerWonen heeft hier vanaf 2011 jaarlijks € 7.000 aan bijgedragen. De normale prijs voor een individueel abonnement is € 5,00 per maand. Huurders van WormerWonen betaalden door de bijdrage van WormerWonen de helft van de prijs.

In 2018 deed WormerWonen deze bijdrage voor het laatst. Na evaluatie concludeerde WormerWonen dat dit, hoewel een prachtig initiatief, geen taak voor een woningcorporatie is. Het gaat immers om ondersteuning bij het zelfstandig wonen van individuen. WormerWonen faciliteert dit wel in stenen, maar niet via hulp aan individuen. Dat is een taak van de overheid.



16 Activiteiten in de Amandelbloesem Wormerveer

Hoofdstuk 8: Financiën

Afgezien van een update van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde (versie 2018) en een nieuw beleidskader van het WSW en AW inclusief een nieuw waardebegrip “beleidswaarde”, valt het mee met de veranderingen in de verslaglegging ten opzichte van 2017. Dit geldt niet voor de impact van deze verandering op waardering en resultaat. Daarnaast zien wij in deze jaarrekening 2018 voor de eerste keer een integrale scheiding van Daeb en niet-Daeb. Zowel in de toelichting als in het kasstroomoverzicht is deze (verplichte) scheiding doorgevoerd. Hoewel dit allemaal erg interessant is voor de specialisten op het gebied van verslaglegging, geldt deze interesse in mindere mate voor de zogenaamde “leek” die zich toch vooral een beeld moeten kunnen vormen van de financiële situatie van WormerWonen na het lezen van deze jaarrekening.

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018

WormerWonen waardeert haar bezit in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Dit doet zij met behulp van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018.

In 2018 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van 2017. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op:

- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2018.
- De tekst is op verschillende plaatsen verduidelijkt en definities zijn aangescherpt.
- Het handboek bevat nieuwe voorschriften voor het verplicht toepassen van een full taxatie voor woningen binnen krimpgebieden.

Woningwet

De nieuwe Woningwet is inmiddels enige tijd van kracht, maar is nog altijd zeer actueel. Voor het verslagjaar 2018 speelt ook nog een (nieuwe) ontwikkeling, te weten de integrale splitsing in Daeb en niet-Daeb activiteiten.

Resultaten in 2018

Het resultaat van WormerWonen in 2018 bedraagt € 33,1 miljoen. (2017: € -/- 10,8 miljoen) Zoals beschreven zijn deze resultaten bepaald met behulp van het handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2018 € 36,8 miljoen (2017: € -/- 18,0 miljoen).

Investerings

De voorgenomen investeringen, zoals vastgelegd in de meerjarenbegroting, worden bij voorrang betaald uit de vrije kasstromen en externe financiering. Bij uitvoering van het voorgenomen beleid (onder voorbehoud van sterk gewijzigde externe omstandigheden) kan WormerWonen ruim aan haar betaalbaarheids-, kwaliteits-, continuïteitsdoelstellingen en de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde financiële borgingscriteria voldoen. Zie ook onderstaande tabellen.

<i>ICR</i>	DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Realisatie 2018	7,68	4,49	7,20
Minimum norm	1,4	1,8	1,4
Voldoet aan norm?	✓	✓	✓

<i>Loan to Value (beleidswaarde)</i>	DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Realisatie 2018	24%	37%	25%
Maximum norm	75%	75%	75%
Voldoet aan norm?	✓	✓	✓

<i>Solvabiliteit (beleidswaarde)</i>	DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Realisatie 2018	64%	63%	64%
Minimum norm (voorlopig)	20%	40%	20%
Voldoet aan norm?	✓	✓	✓

<i>Dekkingsratio (marktwaarde)</i>	DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Realisatie 2018	11%	35%	12%
Maximum norm	70%	70%	70%
Voldoet aan norm?	✓	✓	✓

Exploitatie en kasstromen

Uitgezonderd de post “Overige waardeveranderingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille” heeft het resultaat uit exploitatie zich naar verwachting ontwikkeld. Inclusief deze post, zijnde de vorming van een voorziening ORT voor een aantal sloop/nieuwbouw projecten, bedraagt het operationele resultaat € 0,2 miljoen (2017: 6 miljoen).

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van € 3,8 miljoen (2017: € 4,2 miljoen). De kasstroom inclusief investeringen, desinvesteringen en financieringen is € 1,4 miljoen negatief (2017: € -/ 1,3 miljoen) De stand van de liquide middelen is ten opzichte van eind 2017 dan ook met € 1,4 miljoen gedaald.

Leningen

WormerWonen is in 2018 een nieuwe lening aangegaan van € 2,1 miljoen. Het schuldrestant op de post leningen (langer dan een jaar) bedraagt ultimo 2018 € 30,4 miljoen (2017: € 28,5 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2018 2,35% (2017: 2,58%). Het WSW staat borg voor deze leningen. Het rijk, gemeentes en corporaties fungeren als achtervang.

Vermogen en waardering

Het totale vermogen komt eind 2018 uit op € 230 miljoen (2017: € 197 miljoen). In dit vermogen is in totaal € 159 miljoen (2017: € 127 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf-/investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald

en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van een marktconform beleggingsbeleid, waarbij rekening wordt gehouden met het uitponden of tegen markthuren verhuren van de woningen bij mutatie. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2018 € 265,6 miljoen (2017: € 205,1 miljoen). In werkelijkheid gaat WormerWonen uit van het doorexploiteren van haar woningen, tegen sociale huurprijzen en met inrekening van kasstromen behorend bij het eigen beleid van WormerWonen. Dit noemen we de beleidswaarde. De beleidswaarde van de vastgoedportefeuille komt ultimo 2018 uit op € 120,9 miljoen (2017: € 94 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (welke op de balans staat) en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2018 € 144,7 miljoen (2017: € 111 miljoen). Dit verschil is een indicatie van de waarde die WormerWonen opoffert vanwege haar maatschappelijke opgave als sociale huisvester: het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen van een goede kwaliteit en tegen een lage huurprijs.

Worden de verschillende waarderingsmethoden met elkaar vergeleken, dan vallen vooral de verschillen op. Afhankelijk van het waardebegrip dat wordt gehanteerd, lopen de waardes van het bezit uiteen van een aanschafwaarde van € 109 miljoen tot een waardering op basis van de WOZ-waarde van € 323,6 miljoen. In de jaarrekening geldt als boekwaarde de 'Marktwaarde in verhuurde staat' van € 265,6 miljoen.

Waarde bezit	€ x 1 miljoen
Beleidswaarde	€ 120,9
WOZ-waarde	€ 323,6
Boekwaarde	€ 265,6
Aanschafwaarde	€ 109,0

Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage op basis van marktwaarde van WormerWonen is ultimo verslagjaar 82,5% (2017: 82,9%). Het percentage op basis van beleidswaarde is ultimo verslagjaar 64%. De prognose is dat het solvabiliteitspercentage van WormerWonen in de komende jaren licht zal dalen, maar ruimschoots boven de minimumnorm blijft.

Risicobeleid

WormerWonen kent een risicobeleid dat tot doel heeft geen onverantwoorde risico's te nemen die de continuïteit van WormerWonen in gevaar brengen. Dit risicobeleid is opgesplitst in de onderdelen operationele risico's, strategische risico's en externe risico's.

De grootste operationele risico's worden maandelijks gemonitord aan de hand van een dashboard. Projectrisico's worden maandelijks besproken in het projectmanagementoverleg (PMO). In het PMO worden ook de kasstromen geëvalueerd en de prognose (18 maanden voortschrijdend) geactualiseerd. Driemaandelijks wordt de voortgang in het activiteitenplan en de begroting door het managementteam en de raad van commissarissen geëvalueerd aan de hand van een kwartaalrapportage.

Het risicobeleid als geheel en met name de strategische risico's worden jaarlijks geëvalueerd door de raad van commissarissen en het managementteam samen.

(Planmatig) onderhoud vormt een groot bestanddeel van de uitgaven van de corporatie. Het opdrachtgeverschap door de corporatie vindt op een transparante wijze plaats.

Onderhoudsopdrachten worden ingekocht op basis van het interne inkoopbeleidsplan, waarbij meerdere (drie) offertes worden aangevraagd en aan de meest economische aanbieder wordt de opdracht gegund. Dagelijks onderhoud wordt uitbesteed aan drie lokale partijen, die op basis van kwaliteit en kosten zijn geselecteerd. De declaraties (uren en materialen) worden door de meest betrokken medewerker getoetst voor materieel akkoord.

Grote nieuwbouw- en renovatieprojecten worden doorgaans op basis van inschrijving door meerdere partijen gegund. Daarbij wordt het maximum door de corporatie te besteden bedrag begroot door een onafhankelijk calculatiebureau. Het maximum budget wordt gedeponereerd bij de notaris, die ook de inschrijvingen ontvangt. Gunning vindt plaats aan de meest economische aanbieder op basis van een vooraf op- en vastgestelde beoordelingsmatrix. Uitvraag en contracten worden vooraf getoetst door een externe jurist.

De in enig jaar uit te voeren werkzaamheden en projecten zijn beschreven en gebudgetteerd in het activiteitenplan en de begroting, die jaarlijks vooraf door de raad van commissarissen wordt goedgekeurd. Realisatie en afwijkingen worden per kwartaal gerapporteerd. Voor investeringen geeft de raad van commissarissen voorafgaande aan de aanbesteding goedkeuring op basis van de procedure en criteria zoals beschreven in het investeringsstatuut.

Auditcommissie

Op 14 maart 2019 is de jaarrekening 2018, het concept accountantsverslag 2018 en de fiscale positie 2018 grondig besproken in de vergadering van de auditcie. Dit in aanwezigheid van de accountant van BDO. In het accountantsverslag wordt het voornemen van afgifte van een goedkeurende verklaring met toelichtende paragraaf ten aanzien van het gebruik van de basisvariant alsmede de beleidswaarde vermeld. In deze vergadering worden o.a. de volgende kernpunten gedeeld:

- De waarde van het vastgoed in exploitatie is gestegen met 29,5%. Waarvan een deel door de oplevering van 166 nieuwbouwwoningen en de aankoop van 12 bestaande woningen, en een deel door de autonome waardeverhoging. Deze laatste stijging wordt veroorzaakt door een dalende disconteringsvoet en een stijging van de WOZ waarde;
- Het bezit in exploitatie wordt volledig gewaardeerd volgens de basisvariant;
- In de jaarrekening is een fiscale last opgenomen van 2,65 mln. Dit is per saldo de last voor zo wel de latenties als de acute belastingplicht. De acute belastinglast bedraagt 2,50 mln, waarvan 1,18 mln betrekking heeft op de jaren 2016 en 2017.
- De forse waardeverhoging in de jaarrekening 2018 wordt, mede in het licht van de modelmatige waardering volgens het handboek, gezien als een sectorrisico. Deze waardeontwikkeling kan ook de andere kant opgaan (daling). Dit kan implicaties opleveren voor de ratios wanneer deze aan de bovenkant van het toezichtskader zijn afgestemd.

De notulen van de auditcommissie van 14 maart 2019 worden ingebracht in de vergadering van de R.v.C. van 27 maart 2019.

Verklaring van besteding van middelen

De directeur-bestuurder van WormerWonen verklaart hiermee op grond van artikel 25, lid 1 van de statuten het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2018 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Tevens verklaart hij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2018 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Wormer, maart 2019
J.H.J. van Nimwegen
directeur-bestuurder

Gewenste effecten financiële beleid uit ondernemingsplan

1. De continuïteit van de doelstelling van WormerWonen is over vijf jaar nog steeds meerjarig en met perspectief gewaarborgd. Dit betekent dat de corporatie dan een efficiënte bedrijfsvoering heeft die *compliant* is, met een structureel positief kasstroomsaldo, en dus financierbaar.

Gezien de prognoses wordt aan deze doelstelling voldaan.



17 Woontoren de Amandelbloesem Wormerveer

Hoofdstuk 9: Bestuur en governance

De raad van commissarissen oordeelt positief over verslagjaar 2018 met waardering voor de inzet van de organisatie en alle extern betrokkenen. In 2018 heeft de organisatie een geweldige prestatie geleverd met de uitplaatsing van 56 huishoudens van de te slopen woningen aan de Watermuntstraat, de circa 50 contacten met ouderen over hun woonsituatie en mogelijke verhuizing naar een geschikt appartement en met de verhuur van 166 nieuwe woningen in de Molenbuurt, de Spatterstraat, Fortuinstraat en de Amandelbloesem. In de risico- en strategiebijeenkomst van januari is met bestuur en organisatie gesproken over de risico's en de te volgen strategie bij de gewenste verduurzaming. Met het vaststellen van het strategisch voorraadbeleid voor 2019 en verder, was dit reeds uitgewerkt in een logische programmatische aanpak gekoppeld aan de afzonderlijke complexen. Ook dit verdient de complimenten, evenals de adequate prognose en verantwoordingsinformatie die het bestuur en de raad van de afdeling Bedrijfsvoering mogen ontvangen. Evenals in 2017 heeft de raad in 2018 veel energie gestoken in de personele vernieuwing van de raad. De werving en selectie is in tegenstelling tot eerdere jaren geheel door de organisatie begeleid, waarvoor dank.

Werving nieuwe leden

Conform het rooster van aftreden, verlieten eind 2018 twee leden de raad van commissarissen: de heer Bos en mevrouw Aalsma traden af per 31 december. Beiden hadden hun maximale zittingsduur van 8 jaar bereikt en waren daarom wettelijk niet herbenoembaar. Hoog op de agenda van de raad van commissarissen stond daarom de tijdige werving van twee vervangende raadsleden. Dat is gelukt. In totaal zijn drie nieuwe leden, met positief ministerieel advies, benoemd in de RvC. Per 1 mei trad de heer Bakker toe tot de raad. En per 19 september zijn de heren Khandekar en Hei benoemd in de raad. Beide vacatures zijn op de website gepubliceerd en openbaar opengesteld via een advertentie. De RvC koos hierin onafhankelijk.

Op 1 januari 2019 bestaat de raad uit 5 leden en zijn er geen vacatures.

Ontwikkeling woningbezit

Een bijzonder punt van aandacht betreft, ook in 2018, weer de noodzakelijke uitbreiding van het woningbezit. De druk op de woningmarkt verplaatst zich vanuit Amsterdam naar omliggende regio's. Zo ook de Zaanstreek, waarin WormerWonen actief is. De raad adviseerde de bestuurder in 2017 om op creatieve wijze naar nieuwe wegen te zoeken om het woningbezit uit te breiden en daarmee te voldoen aan de groeiende woningbehoefte in de regio. WormerWonen kan daarbij haar volkshuisvestelijk vermogen inzetten, uiteraard binnen de grenzen van de intern vastgestelde normen en met afdoende financiële buffer op termijn. De bestuurder heeft in 2018 een visie neergelegd op projectverwerving die door de raad in de vergadering van september is goedgekeurd. De nieuwe werkwijze bij projectverwerving opent de mogelijkheid om, onder strikte voorwaarden, aanbestedingen en acquisities te combineren. Hierdoor kunnen bouwopgaven en locaties worden uitgeruild tussen projecten waarin WormerWonen het initiatief, rechten of eigendom heeft (in herstructurering bijvoorbeeld) en die waarin ontwikkelaars of ontwikkelende bouwers dat hebben. WormerWonen zal haar kansen binnen de Zaanstreek actief benutten. De bestuurder informeert de raad met regelmaat over mogelijke (nieuw)bouwprojecten binnen het werkgebied en waar nodig worden deze gezamenlijk op potentie besproken.

Functioneren WormerWonen

WormerWonen is een stabiele goed lopende organisatie. De raad van commissarissen is positief over het functioneren van de werkorganisatie van WormerWonen. Voor een kleine corporatie is er veel kennis en kwaliteit in huis. WormerWonen investeert in haar personeel, onder andere door scholing en training. Kennis die ontbreekt, betreft WormerWonen extern, maar kostenbewust en met mate. Daarnaast volgt de woningcorporatie alle ontwikkelingen op de voet en werkt proactief. Een voorbeeld hiervan zijn de inspanningen op het gebied van

herstructurering van het woningbezit en nieuwbouw. De raad heeft ook grote waardering voor de mate van de betrokkenheid van de eigen werknemers voor de interactie met de raad. Zo wordt bijvoorbeeld het nieuwe ondernemingsplan door de afdeling Bestuurszaken zelf opgesteld en informeert de beleidsmedewerker de raad periodiek over de inhoudelijke ontwikkeling. Een ander voorbeeld is het overleg in de auditcommissie over het financiële meerjarenperspectief van de corporatie en de waardering van het bezit. De raad wordt adequaat van informatie voorzien en krijgt binnen gepaste tijd duidelijke antwoorden op vragen.

Zelfevaluatie

De samenwerking binnen de raad van commissarissen verloopt in een ontspannen en open sfeer en is zeer constructief te noemen. Aan het einde van iedere vergadering van de raad wordt een korte evaluatie van die vergadering gehouden. Daarbij wordt in ieder geval gecontroleerd of alle leden van de raad hun inbreng hebben kunnen leveren en hun vragen hebben kunnen stellen.

Jaarlijks, dus ook in 2018, vindt een zelfevaluatie plaats. In 2017 was dit met een externe begeleiding, dit jaar zonder. Dit jaar was het een zelfevaluatie op basis van een vooraf opgestelde vragenlijst, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt met aandachtspunten. Dit verslag is besproken met de bestuurder en met de leden van de raad in de vergadering van september. In de vergadering van oktober zijn de uitgewerkte aandachtspunten en de opvolging vastgesteld door de raad.

Bijzondere aandacht wordt in de komende periode besteed aan de ontwikkeling van de samenwerking binnen de ingrijpend vernieuwde raad. Daarnaast zal de raad zich opnieuw gaan beraden op de visie op het toezicht houden.

Bijeenkomsten

Naast de zelfevaluatie waren er in 2018 zes reguliere vergaderingen van de RvC. Daarnaast vond op 25 januari de jaarlijks strategie-risicobijeenkomst plaats met de bestuurder en het managementteam. De raad van commissarissen sprak tijdens zijn overleggen over de volgende onderwerpen:

- de jaarrekening 2017, inclusief het accountantsverslag en de fiscale positie analyse;
- het jaarverslag 2017;
- het geactualiseerde SVB;
- het activiteitenplan 2019;
- de MJB 2019;
- werving en selectie nieuwe leden RvC;
- samenwerking collega-corporaties;
- goedkeuring intentieovereenkomst wijkvernieuwing Plaszoom-west;
- (plan van aanpak) herziening ondernemingsplan;
- herziening definitie standaard woning op basis van stijgende aanneemsommen en verduurzaming;
- de Algemene verordening gegevensbescherming;
- werkwijze projectverwerving;
- herziening statuten op basis van de Veegwet;
- goedkeuring aankoop 12 woningen aan de Faunastraat;
- routekaart Aedes CO₂ neutraal;
- evaluatie ondernemingsplan 2014-2019;
- bod op Woonvisie en prestatieafspraken met gemeente Wormerland en Zaanstad;
- goedkeuring geactualiseerd risicobeleid;
- herbenoeming directeur-bestuurder;
- benoeming nieuwe vicevoorzitter;

- benoeming drie nieuwe leden raad van commissarissen;
- nieuwe taakverdeling binnen raad;
- investeringsbesluit 74 nieuwe woningen aan de Watermuntstraat;
- Aedesbenchmark.

Samenwerking, ontstentenis en belet

WormerWonen heeft een samenwerkingsrelatie met woningstichting De Vooruitgang in Volendam. De organisaties werken samen in de ontwikkeling van de digitalisering en wisselen onderling kennis en ervaringen uit. De raden van De Vooruitgang en WormerWonen zijn elkaars plaatsverangers bij algehele ontstentenis of belet, zo is afgesproken.

Huurdersvereniging

Met de huurdersvereniging HvH is ook in 2018 constructief overleg gevoerd. De raad en HvH kwamen eenmaal bijeen voor overleg. In dit overleg is gesproken over de samenwerking met WormerWonen, de werving en selectie van nieuwe leden voor de raad en de huurderscommissie, de huurverhoging 2018, het duurzaamheidsbeleid, de wenselijkheid en mogelijkheid van nieuwbouw in Wormerland en de ontwikkelingen binnen het bestuur van HvH.

De huurdersvereniging heeft in haar ledenvergadering in de heer J.R.A. van den Broek een voorzitter gevonden en benoemd. Daarnaast is in 2018 mevrouw H. van Roode als secretaris toegetreden tot het bestuur van de huurdersvereniging. De raad is verheugd dat met deze benoemingen het bestuur op sterkte is. De huurdersvereniging is onmisbaar voor WormerWonen. Daarnaast is de raad enthousiast over het voornemen van de huurdersvereniging en de bestuurder van WormerWonen om in 2019 nieuwe vormen van huurdersparticipatie te verkennen met als doel om zoveel mogelijk huurders te betrekken bij het beleid en de uitvoering van werkzaamheden.

De ondernemingsraad

De raad van commissarissen komt eenmaal per jaar bijeen met de ondernemingsraad van WormerWonen. Tijdens deze bijeenkomst kwamen de volgende onderwerpen aan bod: uitdagingen en opgaven voor de leden RvC, het reilen en zeilen binnen de organisatie en de samenwerking tussen OR en bestuurder. Het overleg met de ondernemingsraad ervaart de raad als zeer positief.

Waarderingssystematiek

Een punt van aandacht in 2018 was de wederom gewijzigde waarderingssystematiek voor huurwoningen van 'marktwaaarde in verhuurde staat' naar 'beleidswaarde'. De waardering op beleidswaarde was deels nog in ontwikkeling in 2018 en is een direct voortvloeisel uit de uniformering van het beoordelingskader tussen het ILT/Aw (Inspectie Leefomgeving en Transport Autoriteit Wonen) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). De implementatie van de marktwaaarde verliep nogal voortvarend naar oordeel van veel corporaties. Met name de bepaling van de normen voor onderhoud en beheer riepen, volgens onderzoek van Finance Ideas, landelijk nogal wat vragen op. Binnen WormerWonen is intern voortgebouwd op de ervaringen en berekeningen van voorgaande jaren. De uitkomsten van de beleidswaarde vertonen een consistent en verklaarbaar beeld met die van de marktwaaarde uit het voorgaande jaar. In 2019 zullen de definities binnen de beleidswaardeberekening definitieve vorm krijgen. Binnen WormerWonen zal het beleid dan op de beleidswaarde worden afgestemd. In 2019 zal als eerste de werkwijze bij besluiten over investeringen worden geëvalueerd en zo nodig aan de beleidswaarde worden aangepast.

Actualisatie plannen en begrotingen

Elk jaar evalueert WormerWonen het strategisch voorraadbeleidsplan en stelt zij deze bij. Het voorraadbeleid wordt samen met de door het MT vastgestelde begrotingsinzichten voor 2019 en de daaropvolgende jaren, verwerkt in de, eveneens jaarlijkse, actualisatie van de meerjarenbegroting. Onderdeel hiervan is het activiteitenplan voor komend jaar en de bijbehorende (exploitatie)begroting.

De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks het geactualiseerde voorraadbeleidsplan, het activiteitenplan en de (meerjaren)begroting en geeft hieraan zijn goedkeuring. De voortgang van de voorgenomen activiteiten en de begroting wordt bewaakt. Dit gebeurt met behulp van een maandelijks dashboard en driemaandelijks managementrapportages aan het bestuur. Op deze gestructureerde werkwijze is de organisatie goed in staat haar werkzaamheden te organiseren en te beheersen. De raad van commissarissen kan door deze vorm van bedrijfsvoering en verantwoording erop toezien, dat het voorgenomen beleid daadwerkelijk en binnen de daarvoor beschikbare budgetten wordt uitgevoerd.

Taken en rol

De raad van commissarissen houdt toezicht op het vaststellen en uitvoeren van het beleid door de directeur-bestuurder. Ook heeft de raad als orgaan een adviserende rol richting de directeur-bestuurder. De uitvoering van taken en verantwoordelijkheden en de werkwijze van de raad van commissarissen vinden hun oorsprong in het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De taakopvatting en werkwijze van de raad van commissarissen van WormerWonen zijn uitgewerkt in de statuten van WormerWonen, de governancecode en de volgende reglementen: raad van commissarissen, auditcommissie, selectie- en remuneratiecommissie en *last but not least* de toezichtsvisie. Al deze reglementen zijn actueel en gepubliceerd op de website van de woningcorporatie.

In de uitvoering van zijn werkzaamheden, bevordert de raad de realisatie van de doelstellingen uit het ondernemingsplan (2014), het actuele strategisch voorraadbeleid en het activiteitenplan binnen de kaders van de (meerjaren)begroting. In zijn oordeelsvorming laat de raad zich mede leiden door meningen en adviezen van stakeholders en vakinhoudelijke adviseurs, in het bijzonder de in 2015 door de raad aangestelde accountant. Jaarlijks vraagt de raad aan de accountant om, naast de reguliere jaarlijkse werkzaamheden, een gericht onderzoek te doen. Voor zijn onafhankelijke oordeelsvorming, koestert de raad de autonome contacten die hij heeft met de huurdersvereniging, de ondernemingsraad en binnen de gemeentebesturen in het actieve werkgebied.

Ontwikkelingen

De raad van commissarissen zorgt ervoor dat hij zijn kennis en vaardigheden en dat van de individuele leden goed blijft ontwikkelen. In iedere bijeenkomst van de raad wordt de permanente educatie van de leden bewaakt. Daarnaast zorgen de leden dat zij ook op andere wijze op de hoogte blijven van de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting, zowel regionaal als landelijk. Dit gebeurt onder meer via de (vak)media, interne knipselkrant, opleidingen, lidmaatschap van de brancheorganisatie en het eigen netwerk. De mondelinge en schriftelijke informatievoorziening door de directeur-bestuurder, leden van het managementteam van WormerWonen en de accountant dragen er ook toe bij dat de kennis van de raad actueel blijft. Waar nodig schakelt de raad een adviseur in om zich op specifieke onderdelen te laten informeren.

De toekomstvisie, strategie en financiële risicobeheersing van de organisatie, evenals externe ontwikkelingen die relevant zijn voor de organisatie, worden periodiek besproken door de raad en de directeur-bestuurder. Indien gewenst nemen ook leden van het managementteam en/of

vakspecialisten binnen WormerWonen deel aan dergelijke gesprekken. De raad neemt daartoe indien gewenst het initiatief.

Samenstelling

In 2018 is de samenstelling van de raad van commissarissen gewijzigd. Per 1 mei 2018 is de heer Bakker toegetreden tot de raad en per 19 september 2018 de heren Khandekar en Hei. Per 31 december 2018 traden twee leden af: vicevoorzitter Aalsma en lid Bos. In 2018 kende de raad van commissarissen de volgende leden:

- Mevrouw E.W.M. Aalsma, 56 jaar, benoemd in december 2010 en lid sinds januari 2011. Van december 2017 tot en met december 2018 heeft zij de rol van vicevoorzitter vervuld. Mevrouw Aalsma is advocaat/mediator bij Asta Advocaten. Zij is lid op voordracht van huurdersvereniging Huurders voor Huurders en heeft kennis van bouw- en vastgoedrecht en aanbesteding- en contractrecht. Relevante nevenfuncties: lid van de raad van commissarissen bij PreWonen en voorzitter van de raad van commissarissen bij Habeko. Zij is afgetreden per 31 december 2018.
- De heer B.A.M. Bos, 55 jaar, benoemd in december 2010 en lid sinds januari 2011. De heer Bos is belastingadviseur en partner bij Baker Tilly Berk. Hij heeft financieel-economische kennis. Relevante nevenfuncties: geen. Hij is afgetreden per 31 december 2018.
- De heer M.A. Heerkens, bedrijfskundige en bedrijfseconoom, 52 jaar, lid sinds september 2016, voorzitter sinds december 2017. De heer Heerkens is werkzaam als Manager Financiën van het Rode Kruis Ziekenhuis in Beverwijk. Hij heeft ervaring als interim-manager/adviseur en als controller en financieel manager bij diverse bedrijven, waaronder ook woningcorporaties.
- De heer T. Kuijper, bedrijfskundige, 50 jaar, lid sinds oktober 2017. De heer Kuijper is werkzaam als directeur bij Forbo. Hij heeft ervaring als manager, managing director en als voorzitter van de RvC van woningcorporatie ZVH.
- De heer R. Bakker, bedrijfskundige, 51 jaar, lid sinds mei 2018, vicevoorzitter per januari 2019. De heer Bakker is directeur Portefeuille- en assetmanagement bij Batavia defacto BV. De heer Bakker was eerder statutair directeur bij Stichting OpMaat en werkzaam bij diverse corporaties.
- De heer S. Khandekar, consultant in de corporatiesector, 37 jaar, lid sinds september 2018. De heer Khandekar werkt momenteel bij Deloitte Real Estate en adviseert corporaties over financiële- en vastgoed-vraagstukken. De heer Khandekar heeft eerder bij Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gewerkt en is ook bestuurslid van Stichting Daida, een stichting die zich inzet voor duurzame stedelijke ontwikkeling in ontwikkelingslanden.
- De heer F. Hei, Contract Management Consultant in de gebouwen en infrastructuur sector, 46 jaar, lid sinds september 2018. De heer Hei werkt momenteel bij TEYLER en adviseert aannemers, corporaties en publieke opdrachtgevers over contractuele bouw gerelateerde vraagstukken. De heer Hei was eerder bestuurder en mede-eigenaar van investeringsmaatschappij Scheybeeck Bouw, algemeen directeur (statutair) Etro Vastgoedzorg en nationaal en internationaal contractmanager voor o.a. ARCADIS.



18 F. Hei



19 S. Khandekar



21 R. Bakker

Rooster van aftreden

Het rooster van aftreden van de raad van commissarissen ziet er als volgt uit:

Naam	In functie op	Jaar van aftreden	Herkiesbaar
F. Hei	19 september 2018	2022	Ja
S. Khandekar	19 september 2018	2022	Ja
R. Bakker	1 mei 2018	2022	Ja
T. Kuijper	1 oktober 2017	2021	Ja
M.A. Heerkens	1 september 2016	2020	Ja

Honorering

Voor de honorering van de directeur-bestuurder wordt de Wet Normering Topinkomens (WNT) gevolgd. De brutobezoldiging van de directeur-bestuurder bedroeg € 109.800 hetgeen onder de WNT-norm valt. De leden van de raad van commissarissen ontvangen een vaste vergoeding. Deze vergoeding is gebaseerd op de tijdsbesteding, hun verantwoordelijkheden en de omvang van WormerWonen. De brutohonorering van de voorzitter van de raad van commissarissen bedraagt € 12.650 per jaar. Voor de overige leden is dit € 8.450 per jaar. De bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen in 2018 valt binnen de wettelijke kaders en de beroepsregel honorering Commissarissen van de VTW.

Taakverdeling

Ultimo 2018 is de taakverdeling van de raad van commissarissen als volgt:

	M.A. Heerkens	R. Bakker	F. Hei	S. Khandekar	T. Kuijper
Voorzitter	X				
Vicevoorzitter		X			
Contacten met de OR	X				X
Contacten met HvH			X		X
Contacten met B&W / Gemeenteraad			X		X
Selectie- en remuneratiecommissie	X		VZ		
Auditcommissie		X		VZ	
Volkshuisvesting	X	X	X	X	X
Risicomanagement	X	X		X	
Governance	X				X

Met ingang van 19-09-2018 draaiden de nieuwe RvC-leden schaduw op de posten van E.W.M. Aalsma en B.A.M. Bos en wel als volgt:

- F. Hei op de post van E.W.M. Aalsma met uitzondering van de post vicevoorzitter.
- S. Khandekar op de post van B.A.M. Bos.

Kerncommissies

De raad van commissarissen kent twee kerncommissies: een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. Het hoofd Bedrijfsvoering van WormerWonen neemt als ambtelijk secretaris deel aan de auditcommissie. In de twee vergaderingen van de auditcommissie is uitgebreid gesproken over:

- fiscale positie WormerWonen;
- toepassing WNT;
- treasury;
- controle-opdracht accountant.

Daarnaast sprak de auditcommissie onder meer over de (meerjaren)begroting 2019, de conceptjaarrekening 2018 en de rapportage van de interim-controle (managementletter). De bespreking van de laatste twee stukken vond plaats in bijzijn van de accountant. Het functioneren van de accountant is ook onderwerp van gesprek in de auditcommissie.

De selectie- en remuneratiecommissie hield zich in 2018 bezig met de benoeming van drie nieuwe leden en bereidde de besluitvorming hierover door de raad van commissarissen voor.

Permanente educatie (PE) toezichthouders

Voor 2018 hebben de toezichthouders van WormerWonen het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Overgehevelde PE-punten uit 2017	Behaalde PE-punten in 2018	Totaal overheveling en 2018 (minimaal vereist 5 punten)
E.W.M. Aalsma	7	12	19
B.A.M. Bos	22	0	22
M.A. Heerkens	3	9	12
T. Kuijper	0	7	7
R. Bakker*	37	4	41
S. Khandekar*	0	6	6
F. Hei*	0	12	12

*De heer Bakker is sinds 01-05-2018 lid van de raad van commissarissen, de heren Khandekar en Hei zijn sinds 19-09-2018 raadslid.

In 2017 en 2018 dienden per kalenderjaar minimaal 5 PE-punten te worden behaald. Overloop van punten uit 2017 is toegestaan.

Beoordeling directeur-bestuurder

Met de directeur-bestuurder vindt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek plaats. De raad constateerde ook in 2018 dat de directeur-bestuurder deskundig, gedreven en weloverwogen te werk gaat. Per 1 juni 2018 is de heer John van Nimwegen na een positief advies van de minister voor een periode van vier jaar herbenoemd als directeur-bestuurder van WormerWonen.

Naast directeur-bestuurder van WormerWonen is John van Nimwegen ook lid van de gemeenteraad van Heemskerk.

Governance Code

De raad van commissarissen onderschrijft de Governance Code van branchevereniging Aedes en hanteert die voor WormerWonen.

Integriteit

WormerWonen beschikt over een integriteitsprotocol en een klokkenluidersregeling. Deze twee worden volgens de beleidskalender in 2019 herijkt. Ook is er een externe vertrouwenspersoon. Deze professional kan meldingen intern bespreekbaar maken en zorgen voor een goede begeleiding van de melder. De integriteit van de organisatie en de bedrijfsvoering is daarnaast een vast punt op de agenda van de raad. Er is onder dit agendapunt afgelopen jaar een melding gedaan waaraan mogelijk een integriteitsaspect verbonden was. Dit betrof het vermoeden van aankoop van een huurwoning door een grootouder voor een kleinkind. Deze verkoop is niet geëffectueerd en naar aanleiding van dit inzicht, en de prijsontwikkelingen op de koopmarkt, is

door het MT de kortingsregeling op de aankoop van een corporatiewoning voor zittende huurders beëindigd. Daarnaast is tot tevredenheid van de raad in twee gevallen meegedeeld hoe er voorzichtigheidshalve met een potentieel conflicterende situatie is omgegaan.

Risicoanalyse

Jaarlijks bespreekt de raad één of meerdere strategische risico's met de leden van het MT en intern betrokken medewerkers. In 2018 is uitgebreid stilgestaan bij de risico's van een (versnelde) verduurzaming van het woningbezit. Op basis van de risicobijeenkomst zijn hoofdlijnen voor een verduurzamingsbeleid geformuleerd. De accountant maakt als onderdeel van de accountantscontrole in de managementletter een risicoanalyse van de organisatie. Hierbij geldt het vierogenprincipe. Deze managementletter is door de directeur-bestuurder en het hoofd van de afdeling Bedrijfsvoering met de raad besproken. Uit de risicoanalyse over 2018 zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Aanbevelingen uit de managementletter, zoals formele procesbeschrijvingen voor de WNT-verantwoording en de dVi pakt de organisatie in 2019 verder op.

Verklaring van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen verklaart zich akkoord met het jaarverslag 2018 met inachtneming van de verklaring van BDO over de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag. De raad van commissarissen heeft het functioneren van de externe accountant positief beoordeeld en ziet in het verslagjaar geen aanleiding besluiten van het bestuur te schorsen of ongedaan te maken.

Waardering

De raad van commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de organisatie, die haar kerntaak zeer goed in het vizier heeft en al haar activiteiten daarop richt. Met daarbij een sterke financiële positie, kan WormerWonen een prima rol vervullen in de sociale huisvesting van huurders en woningzoekenden in de Zaanstreek.

Namens de raad van commissarissen van WormerWonen,

Drs. M.A. Heerkens
voorzitter



22 Appartementen 'Deo Volente' in de Molenbuurt Wormer, met de toren van de oude Kruiskerk, Foto B. v.d. Hoek



Jaarrekening WormerWonen 2018

Versie: Definitief
d.d. 27 maart 2019

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	65
Jaarrekening TI	66
1. Balans per 31 december 2018	66
2. Functionele winst- en verliesrekening 2018	68
3. Categorale winst- en verliesrekening 2018	69
4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode	70
5. Algemene toelichting	72
6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	73
7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	86
8. Financiële instrumenten en risicobeheersing	90
9. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	92
10. Toelichting op de balans	93
11. Toelichting op de winst- en verliesrekening	106
12. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB	112
13. Overige informatie	117
Overige gegevens	121
Gebeurtenissen na balansdatum	121
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	121
Kengetallen	122

Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling

Stichting WormerWonen

Gemeente van vestiging

Wormerland

Adres

Mercuriusweg 1

1531 AD Wormer

T (075) 642 64 21

E info@wormerwonen.nl

I www.wormerwonen.nl

Datum van oprichting

23 februari 1912

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit van toelating

23 februari 1912, nr. TL 1637

Datum van de ministeriële goedkeuring tot wijziging van de statuten

28 mei 2018

WORMERWONEN

Datum en nummer van de inschrijving in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Zaanstad

7 maart 1979, nr. 35010466

De kernactiviteiten van WormerWonen bestaan uit het verhuren en onderhouden van woningen voor de doelgroep, zijnde de lagere inkomens. Ook ontwikkelt WormerWonen nieuwe huur- en koopwoningen en verkoopt zij uit bestaand bezit.

Jaarrekening TI

1. Balans per 31 december 2018 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (in € 1.000)	Ref.	2018	2017
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	10.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		254.181	193.913
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		11.381	11.147
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.879	2.548
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		487	17.266
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.520	1.454
Totaal vastgoedbeleggingen		270.448	226.328
Financiële vaste activa	10.2		
Latente belastingvordering(en)	10.2.1	1.268	1.415
Overige vorderingen	10.2.2	185	284
Totaal financiële vaste activa		1.454	1.699
Som vaste activa		271.902	228.027
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	10.3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.3.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.3.2	104	940
Totaal voorraden		104	940
Vorderingen	10.4		
Huurdebiteuren	10.4.1	58	67
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4.2	5	592
Overige vorderingen	10.4.3	1.193	289
Overlopende activa	10.4.4	100	45
Totaal vorderingen		1.356	993
Liquide middelen	10.4.5	4.911	6.291
Som vlottende activa		6.371	8.224
TOTAAL ACTIVA		278.273	236.251

PASSIVA (in € 1.000)	Ref.	2018	2017
Vermogen	10.5		
Overige reserve		69.740	64.523
<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>		1.008	5.217
Herwaarderingsreserve		127.094	143.151
<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>		32.080	-16.057
Totaal vermogen		229.923	196.834
Voorzieningen	10.6		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.6.1	5.951	686
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.6.2	-	-
Totaal voorzieningen		5.951	686
Langlopende schulden	10.7		
Schulden/leningen overheid	10.7.1	3.094	3.280
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.7.1	27.275	25.231
Schulden/leningen overig	10.7.2	2.450	-
Derivaten	10.7.3	3.371	5.427
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	10.7.4	2.748	2.379
Totaal langlopende schulden		38.937	36.317
Kortlopende schulden	10.8		
Schulden aan overheid	10.8.1	186	180
Schulden aan kredietinstellingen	10.8.2	56	56
Schulden aan leveranciers	10.8.3	940	1.144
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.8.4	1.416	404
Overige schulden	10.8.5	223	189
Overlopende passiva	10.8.6	641	442
Totaal kortlopende schulden		3.462	2.414
TOTAAL PASSIVA		278.273	236.251

2. Functionele winst- en verliesrekening 2018 (in € 1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	11.1	12.717	11.805
Opbrengsten servicecontracten	11.2	856	787
Lasten servicecontracten	11.3	-831	-777
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-912	-1.017
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-3.463	-2.647
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-3.209	-2.939
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.157	5.212
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.7	850	157
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.8	872	48
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-22	109
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.9	1.742	2.189
Toegerekende organisatiekosten	11.10	-	-31
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.11	-914	-1.307
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		828	850
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.12	-5.824	-253
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.13	36.799	-17.980
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.14	-37	102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.15	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.938	-18.131
Opbrengst overige activiteiten	11.16	153	114
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		153	114
Overige organisatiekosten			-
Leefbaarheid	11.17	-124	-65
Waardeveranderingen financiële vaste activa	11.18	-424	1.057
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.19	36	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.20	-803	-778
Saldo financiële baten en lasten		-1.191	281
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		35.739	-11.629
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	11.21	-2.651	788
Resultaat na belastingen		33.089	-10.840

3. Categoriele winst- en verliesrekening 2018 (in € 1.000)

OMSCHRIJVING	2018	2017
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	12.743	11.815
Opbrengsten servicecontracten	856	787
Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-	157
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	806	850
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	133	125
Overige bedrijfsopbrengsten	153	114
Som bedrijfsopbrengsten	14.690	13.848
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	99	94
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	5.824	253
Kosten uitbesteed werk	-	48
Lonen en salarissen	997	983
Sociale lasten	164	149
Pensioenlasten	145	152
Onderhoudslasten	2.962	2.109
Leefbaarheid	124	65
Lasten servicecontracten	831	777
Overige bedrijfslasten	3.376	3.251
Som bedrijfslasten	14.522	7.881
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.762	-17.878
Bedrijfsresultaat	36.930	-11.910
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-424	1.057
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	36	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-803	-778
Saldo financiële baten en lasten	-1.191	281
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	35.739	-11.629
Belastingen	-2.651	788
Resultaat na belastingen	33.089	-10.840

4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	x € 1.000	2018	2017
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	12.710	11.776
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	11.980	11.060
1.1.2	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	392	387
1.1.3	- Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	-
1.1.4	- Onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	-	-
1.1.5	- Intramuraal DAEB	42	42
1.1.6	- Intramuraal niet-DAEB	-	-
1.1.7	- Maatschappelijk onroerend goed	58	49
1.1.8	- Bedrijfsmatig onroerend goed	-	-
1.1.9	- Parkeervoorzieningen DAEB	-	-
1.1.10	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	236	239
1.2	Vergoedingen	1.078	971
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	-	-
1.5	Renteontvangsten	-	2
	Saldo ingaande kasstromen	13.788	12.749
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.303	1.298
1.7.1	- Lonen en salarissen	942	952
1.7.2	- Sociale lasten	162	152
1.7.3	- Pensioenlasten	199	194
1.8	Onderhoudsuitgaven	2.862	2.269
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.705	2.747
1.10	Rente-uitgaven	615	567
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	150	11
1.11 b	Verhuurdersheffing	1.615	1.445
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	23	23
1.13	Vennootschapsbelasting	702	147
	Saldo uitgaande kasstromen	9.975	8.507
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	3.813	4.242
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	1.768	2.186
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	-	-
2.2 A	Verkoopontvangsten woongel. (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
2.2 B	Verkoopontvangsten woongel. (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongel.	-	-
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongel.	-	-
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	-	-
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	850	66
2.5 A	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
2.5 B	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.618	2.253

	x € 1.000	2018	2017
	<u>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.862	15.431
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.570	1.768
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.024	150
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.13 A	Aankoop grond	-	-
2.13 B	Aankoop grond	-	-
2.14 A	Investerings overig	145	40
2.14 B	Investerings overig	31	117
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	21	32
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	22	-
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	9.675	17.538
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.057	-15.286
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.17.2	Ontvangsten overig	-	-
2.18.1 A	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
2.18.1 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
2.19	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-7.057	-15.286
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	2.100	10.000
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	192	186
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	44	44
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	1.864	9.770
4.1	Mutatie liquide middelen	-1.380	-1.273
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	6.291	7.564
	Liquide middelen per 31-12	4.911	6.291

5. Algemene toelichting

Algemeen

Stichting WormerWonen is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. De stichting is gevestigd te Wormer in de gemeente Wormerland. Het adres van statutaire vestiging is Mercuriusweg 1, 1531 AD te Wormer. De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de regio's Zaanstreek en Waterland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit beheer sociale huursector (BBSH).

Stelselwijziging

In 2018 is ten opzichte van 2017 geen stelselwijziging doorgevoerd.

Schattingswijzigingen

In het kader van de beleidswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting (toelichting mutatie beleidswaarde).

Presentatiewijzigingen

In 2018 zijn in tegenstelling tot 2017 de belastinglatenties gesaldeerd weergegeven.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van WormerWonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Voor zover verkregen subsidies zijn te kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen, direct toerekenbare interne kosten en transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend als voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de rentevoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

De kosten van groot onderhoud aan het materieel vast actief komen direct ten laste van het resultaat.

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

WormerWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en parkeergelegenheden. WormerWonen hanteert geen full versie van het handboek omdat er geen vastgoed in bezit is waarvan de huursom meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak of de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

WormerWonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor reguliere woongelegenheden en parkeren vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijzinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	10,30%	6,15%	2,00%	2,00%	2,00%

	2019	
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 853	plus object specifieke op-/afslag voor bouwjaar, GO, en type

	Per mutatie
Mutatieonderhoud - EGW	€ 883
Mutatieonderhoud - MGW	€ 663
Mutatieonderhoud - studenteneenheid	€ 199
Mutatieonderhoud - zorgseenheid (extr.muraal)	€ 663

	Per vhe
Beheerkosten - EGW	€ 436
Beheerkosten - MGW	€ 428
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 403
Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)	€ 395

Gemeentelijke OZB – waarde peildatum	01-01-2017
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2016)	0,12% (van WOZ-waarde)

	2019	2020-2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,561%	0,562%	0,563%	0,537%

	2019	2020-2023	2024 e.v.
Mutatiekans bij uitponden, als opslag op mutatiekans doorexpl.eren	2,00%	0,00%	70% van mutatiekans doorexpl.
Mutatiekans doorexpl.eren	Gem. mutatiekans afgelopen 5 jaar per waarderingscomplex		

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

	2019	
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,50%	
Splitsingskosten	€ 518	per te splitsen vhe
Disconteringsvoet	6,51%	plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de

maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurlen en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurlen.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
<i>Prijsinflatie</i>	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 5,40 / € 6,55 / € 8,60 per m2 bvo				
<i>Mutatieonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 9,00 / € 10,80 / € 10,80 per m2 bvo				
<i>Marketing</i>	14% van de marktjaarhuurlen				
<i>Beheerkosten – BOG / MOG / ZOG</i>	3% / 2% / 2,5% van de markthuurlen				
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2017)</i>	0,13% van de WOZ-waarde BOG / MOG 0,36 % van de WOZ-waarde ZOG				
<i>Disconteringsvoet</i>	5,96% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
<i>Prijsinflatie</i>	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</i>	€ 50 per jaar				
<i>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</i>	€ 166 per jaar				
<i>Beheerkosten - parkeerplaats</i>	€ 26 per jaar				
<i>Beheerkosten – garagebox</i>	€ 37 per jaar				
<i>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2016</i>	0,24% van de WOZ-waarde				
<i>Disconteringsvoet</i>	5,96% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518 per eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op

marktwaardecomplexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt bagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen, maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WormerWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid en in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WormerWonen. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WormerWonen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. WormerWonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 72% van de maximaal redelijke huur voor het DAEB-bezit en 100% van de maximaal redelijke voor het Niet-DAEB bezit. Voor beide categorieën geldt dat huurharmonisatie niet tot huurverlaging mag leiden. Met andere woorden: indien de huidige huur hoger is dan de procentuele streefhuur, wordt de huidige huur als streefhuur gehanteerd. Daarnaast geldt voor het DAEB-bezit dat de streefhuur wordt afgetopt op de liberalisatiegrens (indien 72% van de maximaal redelijke huur hoger is dan deze grens).
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WormerWonen heeft deze norm gebaseerd op haar eigen onderhoudsbegroting, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. Dit resulteert in een gemiddelde netto contante onderhoudshoudsnorm van € 1.636,- per vhe (NB. In de berekening van de beleidswaarde is de norm per waarderingscomplex berekend en gehanteerd).
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en vastgoedgerelateerde leefbaarheid. Net als bij de onderhoudsnorm is de norm voor beheerskosten gebaseerd op de eigen meerjarenbegroting. Dit resulteert in een gemiddelde netto contante norm voor beheerskosten van € 885,- per vhe (NB. In de berekening van de beleidswaarde is de norm per waarderingscomplex berekend en gehanteerd).

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige

exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in de RTiV. WormerWonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

Bijzondere waardevermindering

WormerWonen beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering, dan is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering, worden de boekwaarde en de marktwaarde bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters). Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde van het betreffende waarderingscomplex, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling. Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WormerWonen verkocht tot 31 december 2014 woningen onder voorwaarden, waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. WormerWonen onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen die gekwalificeerd worden als een financieringstransactie. Onder gerealiseerde verkoop wordt verstaan:

- Verkopen waarbij WormerWonen het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op het terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij WormerWonen een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille.

Als financieringstransactie kwalificeren wij:

- Verkopen waarbij WormerWonen het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij WormerWonen een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij WormerWonen een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen de actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering, indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - bij een waardestijging: als een herwaardering, indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering);
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, dan wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Onroerende en roerende zaken bestemd voor eigen gebruik

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deze deelneming zijn op WormerWonen niet van toepassing.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als sprake is van een bijzondere waardevermindering, dan vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen gebeurt tegen de belastingtarieven die aan het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn, waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden benut.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd op de balans opgenomen. Indien het saldo een vordering betreft, wordt deze opgenomen onder de financiële vaste activa; bij een gesaldeerde verplichting wordt dit onder de post voorzieningen opgenomen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties ad 2,35% (2017: 3%) genomen.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn, dan wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten. De rente-inkomsten worden op basis van de effectieve rente ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt WormerWonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt WormerWonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen. Deze kasstromen zijn contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief, zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en de interne logistiek, alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking worden ze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid, gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum, wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kasmiddelen, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzienen

Voorzienen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Als de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichtingen, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van inrechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Pensioenen

WormerWonen heeft één (enkele) pensioenregeling. Onderstaand zijn de belangrijkste kenmerken van de regeling beschreven:

Pensioenregeling van het Pensioenfonds voor de Woningcorporaties

WormerWonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Werknemers die hiervoor in aanmerking komen bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten, zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WormerWonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2018 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van afgelopen 12 maanden) van het pensioenfonds 115,9% (2017: 113,4%). De maanddekkingsgraad van december 2018 is 110,3% (2017: 116,2%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2018 op 125,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. WormerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing. Op verplichte, contractuele of vrijwillige basis worden premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door WormerWonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen

als overlopende activa indien die tot een terugstorting of tot een vermindering van toekomstige betalingen leiden. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen gearmordiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan één jaar.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 10 miljoen aan extendible fixe leningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt WormerWonen gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente, zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft WormerWonen aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde basisrente wordt betaald met een nader overeen te komen kredietopslag, dat er een variabele rente wordt betaald of dat er een vervroegde aflossing gaat plaatsvinden. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. Op 5 juli 2018 is één van deze leningen met een bedrag van € 5 miljoen omgezet in een basisrentelening met tussentijdse renteherzieningen. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar het hoofdstuk Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij WormerWonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Afgeleide financiële instrumenten (embedded derivaten)

WormerWonen maakt geen gebruik van rentederivaten, maar heeft wel embedded derivaten in haar portefeuille. Deze worden tegen marktwaarde opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van toepassing van hedge accounting, of niet, met het afgeleide financiële instrument. WormerWonen past geen hedge accounting toe, er wordt een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het embedded derivaat.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op de DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen DAEB-verhuureenheden ultimo boekjaar ten opzichte van het aandeel gewogen niet-DAEB-verhuureenheden ultimo boekjaar;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua gewogen aantal verhuureenheden ultimo boekjaar. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden, indien niet direct toerekenbaar aan één van de takken, gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal gewogen verhuureenheden ultimo boekjaar.

7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten worden verwerkt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter ervan afzonderlijk worden toegelicht. Dit geeft een goed inzicht in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2018 is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 is een gemiddelde huurverhoging van 1,4% toegepast, met differentiatie op basis van de relatieve hoogte van de huurprijs. Er is geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

	Aantal woningen	Huurverhoging
DAEB >72% van de maximale huur	861	1,0%
DAEB <72% van de maximale huur	1.016	2,0%
Opgeleverde nieuwbouw DAEB	166	0,0%
Aangekocht DAEB per 01-07-2018	12	0,0%
MIVA woningen	9	1,0%
Niet-DAEB De Voorhoede	26	2,4%
Niet-DAEB Merckenrif	15	1,0%
Totaal (per 1 juli 2018)	2.105	Gemiddeld 1,4%

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en de kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de Percentage-of-Completion-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post Onderhanden projecten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- boekresultaat van als verkopen onder voorwaarden gerealiseerde verkopen;

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (= marktwaarde in verhuurde staat). Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (bedrijfsopbrengsten)

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover die niet de terugneming van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugneming wordt in de regel onder de lasten verantwoord.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente die onder de financiële baten en lasten wordt opgenomen.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie wordt afgeschreven volgens de lineaire methode.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen van de aanschafwaarde ingeval van sloop en dotaties aan dan wel vrijval van voorzieningen onrendabele investeringen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

WormerWonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Al aangepaste verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en eigen dienst en de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van WormerWonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Eveneens worden de aan leefbaarheid toe te rekenen personeelskosten hier verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Waardeveranderingen van financiële vaste activa worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post Rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is WormerWonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden door wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

8. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het financiële beleid vastgesteld door de financiële commissie is opgenomen in het treasurystatuut. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van WormerWonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2014 geldt dat WormerWonen zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

WormerWonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten opgenomen onder financiële vaste activa overige effecten en onder vlottende activa effecten. WormerWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

WormerWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

WormerWonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name onder financiële vaste activa leningen u/g en overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. WormerWonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WormerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt WormerWonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

Bij een stijging van de marktrente met 1% neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar minimaal toe. Pas bij een rentestijging over langere perioden zal de rentelast van WormerWonen stijgen naar gelang er conversie en/of aflossingen met herfinanciering plaatsvinden of nieuwe leningen worden aangetrokken. Dit alles geheel in lijn met de vervalkalender en de dan vigerende marktrente.

Kredietrisico

WormerWonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. WormerWonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij om kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat WormerWonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

In € 1.000	31-12-2018
Banksaldo	4.911
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	1.377
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	-

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als WormerWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt WormerWonen gebruik van meerdere banken om haar liquiditeiten weg te zetten.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Als niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, dan wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden van de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties en van netto-contantewaardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

9. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

De aannames gedaan bij de bepaling van de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen, kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening, heeft WormerWonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het verslagjaar 2016 en 2017 zullen worden getoetst.

Hierdoor kunnen de fiscale lasten over 2018 en voorgaande jaren nog wijzigen en belastinglatenties een andere waarde kennen.

Kasstroomoverzicht (directe methode)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van de bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de operationele investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstroom uit hoofde van de financiering is gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder de overige schulden opgenomen verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

10. Toelichting op de balans

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2018

10.1 Vastgoedbeleggingen (in € 1.000)							
Materiële vaste activa	Ref.	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken VOV	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Vastgoed ten dienste van exploitatie	Totaal
1 januari 2018							
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1		193.913	11.147	2.548	17.266	1.454	226.328
Mutaties 2018							
Investerings, initiële verkrijgingen		2.024	-	-	4.326	164	6.514
Investerings ten laste van voorziening ORT					-676		-676
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling		20.995	-	-	-	-	20.995
Investering na eerste waardering		2.047	-	-	-	-	2.047
Herclassificaties ten laste van voorziening ORT		-	-	-	394	-	394
Buitengebruikstellingen en afstotingen		-914	-	-	-	-	-914
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen in de marktwaarde		36.116	235	331	172	-	36.854
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik		-	-	-	-20.995	-	-20.995
Afschrijvingen		-	-	-	-	-99	-99
31 december 2018							
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12		254.181	11.381	2.879	487	1.520	270.448

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 159,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 127,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WormerWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in

kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van WormerWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 120,9 miljoen, waarvan het grootste deel toeziet op het DAEB-bezit in exploitatie. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	(in € 1.000,-)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2018		254.181	11.382	265.563
Aanpassing naar beleid doorexploiteren		-33.572	-69	-33.641
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)		-78.118	90	-78.028
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid WormerWonen		-19.670	-388	-20.058
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en vastgoedgerelateerde leefbaarheid		-12.582	-341	-12.923
Beleidswaarde per 31 december 2018		110.239	10.674	120.913

De totale afslag op de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 144,6 miljoen. Daarmee bedraagt de 'maatschappelijke bestemming' 54,5% van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit impliceert dat circa € 144,6 miljoen van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per DAEB-woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	5,97%
Streefhuur per maand	€ 542 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.806 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 972 per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde van de DAEB-woningen:

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	0,5% hoger	€ 9,4 mio lager
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 8,0 mio hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	€ 2,4 mio lager
Lasten beheer per jaar	€ 100,- hoger	€ 6,0 mio lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende periode, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Verklaring waardemutatie vastgoed in exploitatie

De mutaties in vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Verloopstaat Marktwaaarde 2017 - 2018 WormerWonen									
	DAEB			Niet-DAEB			Totaal		
	Woningen	BOG, MOG en ZOG	Parkeren	Woningen	BOG, MOG en ZOG	Parkeren			
Marktwaaarde 2017	192.818	1.096	0	193.913	6.896	0	4.250	11.147	205.060
Voorraadmutaties									
Verkoop	-914	0	0	-914	0	0	0	0	-914
Nieuwbouw	24.068	0	0	24.068	0	0	0	0	24.068
Aankoop	1.843	0	0	1.843	0	0	0	0	1.843
Subtotaal voorraadmutaties	24.997	0	0	24.997	0	0	0	0	24.997
Mutatie objectgegevens									
Contractuur	2.792	5	0	2.797	117	0	25	142	2.939
Maximaal redelijke huur	1.770	0	0	1.770	0	0	0	0	1.770
WOZ-waarde	3.204	-16	0	3.188	27	0	-42	-15	3.173
Overige objectgegevens	-31	23	0	-8	0	0	-207	-207	-215
Subtotaal mutatie objectgegevens	7.734	13	0	7.747	144	0	-223	-79	7.668
Methodische wijzigingen handboek en software									
Overdrachtskosten eindwaarde	-1.434	-26	0	-1.459	-101	0	-38	-139	-1.598
Overige rekenmethodiek	5	3	0	8	0	0	11	11	19
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-1.429	-22	0	-1.451	-101	0	-28	-129	-1.580
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek									
Markthuur na validatie	-812	0	0	-812	-26	0	0	-26	-838
Instandhoudingsonderhoud na validatie	-416	0	0	-416	-31	0	0	-31	-447
Disconteringsvoet na validatie	8.242	0	0	8.242	283	0	0	283	8.524
Subtotaal parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	7.014	0	0	7.014	225	0	0	225	7.239
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen									
Macro-economische parameters	1.650	22	0	1.672	139	0	18	157	1.830
Boveninflatoire huurverhoging	2.534	0	0	2.534	-255	0	0	-255	2.280
Leegwaardestijging	842	0	0	842	0	0	-287	-286	555
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.692	-30	0	-1.722	-47	0	-33	-79	-1.801
Verhuurderheffing	1.194	0	0	1.194	0	0	0	0	1.194
Disconteringsvoet	16.692	50	0	16.742	654	0	29	683	17.425
Overige parameters	797	-99	0	699	18	0	-20	-2	696
Subtotaal parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	22.017	-56	0	21.961	509	0	-291	218	22.178
Marktwaaarde 2018	253.151	1.030	0	254.181	7.673	0	3.708	11.381	265.563

Overige toelichtingen vastgoedbeleggingen

Het niet-DAEB-bezit in exploitatie bestaat ultimo 2018 uit 41 geliberaliseerde huurwoningen (2017: 41) en 270 garageboxen (2017: 270).

In de post Onroerende zaken VOV zijn in totaal 18 eenheden (2017: 18 eenheden) opgenomen welke zijn verkocht middels het 'Koopgarant' principe, waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaaarde van 25 procent. Hierbij geldt een terugkoopplicht.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Hiervoor verwijzen wij naar de in de grondslagen opgenomen tabellen.

Afschrijving

De afschrijvingsmethode is lineair:	
Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	5-10 jaar

Voor toelichting inzake de MVA die een bijzondere waardeverandering hebben ondergaan, verwijzen wij naar 11.12 tot en met 11.15 van de toelichting functionele winst- en verliesrekening.

Het beleid van WormerWonen is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. WormerWonen bezit 41 geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie en 270 garageboxen in exploitatie welke tot de Niet-DAEB tak behoren.

	Aantal	WOZ-waarde 2018 (peildatum 01-01-2017)
DAEB woningen in exploitatie	2.059	€ 307,5 miljoen
DAEB MOG in exploitatie	9	€ 3,2 miljoen
DAEB Intramurale Zorg in exploitatie	9	€ 0,6 miljoen
Niet-DAEB woningen in exploitatie	41	€ 7,8 miljoen
Niet-DAEB garages in exploitatie	270	€ 4,5 miljoen
Totaal bezit in exploitatie	2.388	€ 323,6 miljoen

10.2	Financiële vaste activa (in € 1.000)	2018	2017
	De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende verloopoverzicht samengevat:		
10.2.1	Latente belastingvordering(en)	1.268	1.415
		2018	2017
10.2.1.1	<i>Actieve belastinglatentie leningen</i>		
	Nominale waarde € 20.621 (2017: € 26.760)	18	23
10.2.1.2	<i>Actieve belastinglatentie verkopen</i>		
	Nominale waarde € 487.387 (2017: € 1.308.011)	438	1.147
10.2.1.3	<i>Actieve belastinglatentie embedded derivaten</i>		
	Nominale waarde € 1.197.091 (2017: € 1.356.626)	848	863
10.2.1.4	<i>Actieve belastinglatentie compensabele verliezen</i>		
	Nominale waarde € 0 (2017: € 686.030)	0	686
10.2.1.5	<i>Passieve belastinglatentie premie</i>	-36	-62
10.2.1.6	<i>Passieve latentie onderhoudsvoorziening</i>	-	-1.242
	Totaal	1.268	1.415

	De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen netto 1,76% (bruto 2,35%). De post heeft betrekking op langlopende leningen (gem. looptijd 5 jaar), embedded derivaten (gem. looptijd 40 jaar) en op woningen bestemd voor verkoop binnen vijftien jaar (de verkoopvijver). Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.
	Bij de bepaling van de latenties is vanaf boekjaar 2018 rekening gehouden met de stapsgewijze daling van het Vpb-tarief. Hierdoor kan het voorkomen dat de nominale waarde van een latentie daalt ten opzichte van 2017, maar de contante waarde van deze latentie stijgt.

Verloopoverzicht latente belastingvorderingen:

	2018
Latente belastingvorderingen 1/1	1.415
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-
Herrekende latente belastingvorderingen 1/1	1.415
Toename belastingvordering	-
Afname belastingvordering	1.414
Toename belastingverplichting	-
Afname belastingverplichting	1.268
Latente belastingvordering 31/12	1.269

10.2.2	Overige vorderingen	185	284
10.2.2.1	<i>Premie extendible fixe leningen</i>		
		Inceptie	Mutatie
		2013	2014-2017
		2018	2018
	NWB 1-27252	485	-259
	NWB 1-26677	366	-332
	Totaal	851	-591
		-99	161
	Deze premie betreft de contant gemaakte veronderstelde korting in het samengestelde leningproduct "extendible fixe-basisrente lening" in de eerste periode. De premie wordt geamortiseerd over de looptijd van de eerste periode.		
10.2.2.2	<i>Overige vorderingen</i>		
	WoningNet te Amsterdam, 2.632 aandelen à 75% van € 11,95 per stuk	24	

Vlottende activa (in € 1.000)

10.3	Voorraden	2018	2017
10.3.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
10.3.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
	Complex 64 Woud	-	850
	Complex 89 Oostknollendam	104	90
	Totaal	104	940
	Complex 64 Woud betreft een grondpositie. Complex 89 Oostknollendam betreft herstructurering.		

10.4	Vorderingen		2018	2017
10.4.1	Huurdebiteuren			
	De specificatie van deze post naar ouderdom luidt als volgt:	Aantallen huurders	Huurachterstand	
		2018	2017	2018
	Tot 1 maand	110	100	29
	1 tot 2 maanden	20	15	14
	2 tot 3 maanden	2	7	2
	3 maanden of meer	5	6	13
	Totaal	137	128	58
10.4.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen			
10.4.2.1	Vpb Jisp t/m 2012		4	4
10.4.2.2	Vpb 2016		-	586
10.4.2.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		1	2
10.4.2.4	Vooraf trek BTW		-	-
	Totaal		5	592

10.4.3	Overige vorderingen		2018	2017
10.4.3.1	Afrekening servicekosten		-	3
10.4.3.2	Vertrokken bewoners		8	7
10.4.3.3	Te ontvangen subsidie projectontwikkeling		1.150	290
10.4.3.4	Te ontvangen verkoopbedrag		-	-
10.4.3.5	Overige		43	2
10.4.3.6	Onverschuldigde betaling		-	-
	Subtotaal		1.201	302
10.4.3.2	Af: Voorziening wegens oninbaarheid		-8	-13
	Totaal overige vorderingen		1.193	289
	De voorziening dubieuze debiteuren is gelijk gesteld aan de vorderingen op vertrokken bewoners. De praktijk leert dat deze vorderingen meestal oninbaar zijn. Beoordeling van deze vorderingen gebeurt volgens de statische methode. Alle vorderingen hebben een looptijd van < 1 jaar.			

10.4.4	Overlopende activa		2018	2017
10.4.4.1	Te koppelen dagafschriften		17	5
10.4.4.2	Vooruitbetaalde bedragen		83	40
	Totaal		100	45

10.4.5	Liquide middelen		2018	2017
10.4.5.1	Ter vrije beschikking (geen garanties)			
	Diverse bank- en kassaldi		4.911	6.291
	- Kas	-		
	- Bank	4.911		
	Subtotaal		4.911	6.291
10.4.5.2	Kruisposten geldverkeer		-	-
	Totaal liquide middelen		4.911	6.291

PASSIVA (in € 1.000)			
10.5	Eigen vermogen	2018	2017
	Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserve en overige reserve.		
	Verloop overige reserve		
	Stand per 1/1	69.740	64.523
	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste van overige reserve</i>	<i>1.008</i>	<i>5.217</i>
	Stand per 31 december	70.748	69.740
	Verloop herwaarderingsreserve		
	Stand per 1/1	127.094	143.151
	<i>Resultaat boekjaar door verkoop</i>	<i>-674</i>	<i>-898</i>
	<i>Resultaat boekjaar door aankoop/nieuwbouw</i>	<i>193</i>	<i>-</i>
	<i>Resultaat boekjaar door sloop/investeringen bestaand bezit</i>	<i>-2.047</i>	<i>-</i>
	<i>Ongerealiseerde herwaardering boekjaar</i>	<i>34.609</i>	<i>-15.159</i>
	Stand per 31 december	159.174	127.094
	Totaal vermogen	229.923	196.834
	Overeenkomstig de statuten van WormerWonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BTIV te worden besteed. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.		

Statutaire resultaatbestemming

Overeenkomstig artikel 25 van de statuten van WormerWonen (die moeten voldoen aan de voorschriften die terzake voor toegelaten instellingen gelden), dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BTIV te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van commissarissen al in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is aan het vermogen toegevoegd.

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 33,089 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 1,008 miljoen te onttrekken aan de overige reserves;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 32,080 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen:

	2018	2017
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	686	1.466
Dotaties	5.942	1.234
Onttrekkingen	677	1.016
Vrijval	-	998
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	5.951	686

10.6	Voorzieningen						2018	2017
10.6.1	Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw						5.951	686
Com-plex	ORT 2018	Stand per 1-1-2018	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31-12-2018		
88	1.991	686	699	137	-	1.248		
89	-	-	-	-	-	-		
97	4.258	-	4.258	497	-	3.761		
98	985	-	985	43	-	942		
Totaal	7.234	686	5.942	677	-	5.951		
De bovenstaande voorzieningen hebben een looptijd van langer dan een jaar.								
10.6.2	Voorziening latente belastingverplichtingen						-	-

10.7	Langlopende schulden				
Leningen					
		Stand per 31-12-2018	Aflossingsverplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar ≤ 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid		3.280	186	-	3.094
Schulden/leningen kredietinstellingen		27.331	56	-	27.275
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.748	-	-	2.748
Overige schulden		-	-	-	-
Totaal		33.359	242	-	33.117
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.					

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende vijf jaar is hieronder weergegeven:				
In €	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	5.000	-	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Totaal	-	5.000	-	-

De mutaties in 2018 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:				
10.7.1	Leningen overheid en kredietinstellingen	Schulden /leningen kredietinstellingen	Schulden /leningen overheid	Totaal
	1-1-2018			
	Oorspronkelijk bedrag lening	33.440	5.661	39.101
	Cumulatieve aflossingen	8.153	2.201	10.354
	Schuldrestant 1-1-2018	25.287	3.460	28.747
	Mutaties			
	Bij: Nieuw/bijstorting	2.100	0	2.100
	Af: Aflossing	56	180	236
	31-12-2018			
	Oorspronkelijk bedrag lening	35.540	5.661	41.201
	Cumulatieve aflossingen	8.209	2.381	10.590
	Schuldrestant 31-12-2018	27.331	3.280	30.611

		2018	2017
10.7.1.1	Schulden/leningen overheid	3.280	3.460
10.7.1.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	27.331	25.287
	<i>Totaal schulden/leningen overheid en kredietinstellingen</i>	<i>30.611</i>	<i>28.747</i>
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen overheid	186	180
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen kredietinstellingen	56	56
	Schuldrestant langlopend 31-12-2018	30.369	28.511

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 18,3 jaar (2017: 12,2 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2018: 2,35% (2017: 2,58%). In 2018 is één fixe leningen van € 2,1 miljoen aangetrokken, met een looptijd van respectievelijk 10 jaar en een rentepercentage van 1,15%.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 30,6 miljoen opgenomen waarvoor bij het WSW borging is verkregen.

Leningen

De bestaande leningenportefeuille bevat onder andere basisrenteleningen en extendible basisrenteleningen. Basisrenteleningen bevatten embedded swaps en extendible basisrenteleningen bevatten embedded swaps en receiver swaptions. Beiden vallen onder de sinds 1 oktober 2012 in werking getreden Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Marktwaaarde basisrentelening

WormerWonen heeft één fixe basisrentelening met een nominale hoofdsom van € 5,0 miljoen. Deze lening kwalificeert zich in beginsel binnen RJ 290 niet als een contract met een af te splitsen embedded derivaat, aangezien sprake is van vaste rente (basisrente) met een variabele

kredietopslag (spread). De marktwaarde van de basisrentelening tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31 december 2018, bedraagt circa € 8,2 miljoen (2017: € 8,1 miljoen).

Marktwaarde extendible basisrenteleningen

WormerWonen heeft twee extendible fixe basisrenteleningen, NWB 1-27252 en NWB 1-26677, in haar portefeuille met een totale hoofdsom van € 10,0 miljoen. De hoogte van de rente is ingedeeld in verschillende tijdvakken. De rente in toekomstige tijdvakken is afhankelijk van de rentestand ten tijde van aanvang van het nieuwe tijdvak. De marktwaarde van de hoofdsom van de extendible basisrentelening NWB 1-27252 op basis van de rentecurve per 31 december 2018 bedraagt € 5,4 miljoen (2017: € 5,5 miljoen). De marktwaarde bestaat voor een deel uit de waardering van de lening volgens de reguliere DCF-methode. Het laatste tijdvak dient te worden beschouwd als een geschreven receiver swaption gewaardeerd conform het Black-Scholes model. De marktwaarde van de swaption bedraagt ultimo 2018 € 3,4 miljoen negatief (2017: € 3,1 miljoen negatief).

Op 5 juli 2018 is de extendible lening NWB 1-26677 omgezet in een basisrentelening met tussentijdse renteherzieningen. Dit betekent dat er op basis van de waarderingssystematiek uit het verleden een marktwaardebepaling heeft plaatsgevonden op 5 juli 2018 en het verschil ten opzichte van 31 december 2017 ten laste is gebracht van het resultaat.

WormerWonen heeft in de achterliggende jaren voor deze lening een voorziening getroffen op balansdatum voor het verschil tussen de marktrente en couponrente. De nieuwe voorziening per 5 juli 2018 wordt over de periode 5 juli 2018 tot 5 juli 2060 lineair ten gunste van het renteresultaat gebracht. Hiermee wordt beoogd dat het renteresultaat op basis van de transactiedatum van 5 juli 2018 jaarlijks wordt belast met een marktconforme rente.

De marktwaarde van deze basisrentelening bedraagt ultimo 2018 € 7,5 miljoen.

10.7.2	Schulden/leningen overig				
Lening	Hoofdsom	Reële marktwaarde op conversiedatum 05-juli-2018	Voorziening renteverlies op conversiedatum 05-juli-2018	Amortisatie voorziening renteverlies	Voorziening renteverlies per 31-12
				2018	2018
NWB 1-26677	5.000	7.479	2.479	-29	2.450
Totaal	5.000	7.479	2.479	-29	2.450

10.7.3	Derivaten					
Lening	Hoofdsom	Marktaandeel hoofdsom		Marktwaarde swaption		Mutatie
		2017	2018	2017	2018	2018
NWB 1-27252	5.000	5.545	5.445	-3.061	-3.371	-310
NWB 1-26677	5.000	5.082	-	-2.366	-	2.366
Totaal	10.000	10.627	5.445	-5.427	-3.371	2.056

Naar aanleiding van RJ-uiting 2014-15 Richtlijn 290: Financiële instrumenten (2014) moeten embedded derivaten gescheiden worden van het basiscontract, indien wordt voldaan aan de daarvoor geldende criteria. De derivaten worden vervolgens separaat in de balans verwerkt. WormerWonen heeft ultimo 2018 nog één extendible lening: Een leningcontract waarbij de bank de optie heeft om na een aantal jaren de lening voor een additioneel aantal vooraf overeengekomen jaren tegen een vooraf vastgesteld rentepercentage te verlengen. Deze geschreven opties voldoen aan de criteria voor embedded derivaat en zijn per 2015

afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans verwerkt onder langlopende schulden. De reële waarde van deze embedded derivaat bedroeg per 31 december 2017 € 3,1 miljoen negatief en per 31 december 2018 € 3,4 miljoen negatief.

		2018	2017
10.7.4	Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.748	2.379
	In 2018 zijn geen bestaande huurwoningen verkocht onder voorwaarden met een terugkoopverplichting. Er is ook geen woning teruggekocht. Het totaal aantal huurwoningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2018 is 18 stuks (2017: 18 stuks).		
		2018	2017
	1 januari		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.200	2.312
	Verminderen/vermeerderingen	179	55
	Schuld per 1 januari	2.379	2.367
	Mutaties		
	Bij: Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdracht	-	-
	Af: Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-112
	Opwaarderingen	368	124
	Afwaarderingen	-	-
	31 december		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.200	2.200
	Verminderen/vermeerderingen	548	179
	31 december	2.748	2.379

10.8	Kortlopende schulden	2018	2017
10.8.1	Schulden aan overheid		
10.8.1.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	186	180
	Totaal	186	180
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
10.8.2	Schulden aan kredietinstellingen		
10.8.2.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	56	56
	Totaal	56	56
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
10.8.3	Schulden aan leveranciers	940	1.144
	Dit betreft crediteuren met reguliere openstaande posten.		
10.8.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
10.8.4.1	Premies sociale verzekering en loonbelasting	58	63
10.8.4.2	Nog te betalen BTW	148	341
10.8.4.3	VPB 2017	283	-
10.8.4.4	VPB 2018	926	-
	Totaal	1.416	404

Bij het bepalen van de fiscale positie maakt WormerWonen een schatting van het te verwachten fiscale resultaat dat over dat boekjaar aangegeven wordt. Het navolgende jaar wordt de schatting herijkt op basis van de ingediende aangifte.

De aangifte 2016 is ingediend, en de aangifte 2017 is opgesteld en gereed voor indiening. Sectorbreed is naar aanleiding van de aangiftes 2015 en 2016 een discussie met de Belastingdienst ontstaan over de fiscale aanvaardbaarheid van de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst stelt zich kort gezegd op het standpunt dat een voorziening slechts gevormd kan worden voor piekuitgaven op portefeuilleniveau. Bij het schatten van de fiscale positie ten behoeve van de jaarrekening heeft WormerWonen een positie ingenomen waar zij de onderhoudsvoorziening in 2016 volledig vrij heeft laten vallen. Deze inschatting leidt er toe dat er geen verliescompensatie meer beschikbaar is.

		2018	2017
10.8.5	Overige schulden		
10.8.5.1	Afrekening servicekosten	223	184
10.8.5.2	Overige schulden	-	5
	Totaal	223	189
10.8.6	Overlopende passiva		
10.8.6.1	Niet vervallen rente	217	171
10.8.6.2	Vooruit ontvangen huur	107	89
10.8.6.3	Verplichting vakantiedagen	81	63
10.8.6.4	Overige	235	119
	Totaal	641	442

10.9	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen
10.9.1	Investeringsverplichtingen
	Voor de lopende nieuwbouwprojecten zijn er aangegane verplichtingen van € 0,3 miljoen opgenomen.
10.9.2	WSW-obligo
	Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WormerWonen een obligoverplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door WormerWonen opgenomen door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2018 bedraagt dit obligo € 1,2 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen, dient WormerWonen het bedrag binnen 30 dagen aan WSW over te maken. WormerWonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.
10.9.3	Operationele leases
	Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren (in €):
	Binnen één jaar € 50.000,-
	Tussen één jaar en vijf jaar -
	Meer dan 5 jaar -
10.9.4	Onderhoudsverplichtingen
	Voor het onderhoud (woningverbeteringen) zijn aangegane verplichtingen van € 1,1 miljoen opgenomen. Dit betreft renovatiewerkzaamheden welke in 2018 zijn gestart en in 2019 worden afgerond.
10.9.5	Verbonden partijen
	Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, worden aangemerkt als verbonden partij. Ook statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WormerWonen en nauw verwanten zijn verbonden partijen. De verbonden partijen van WormerWonen betreffen: directeur-bestuurder, MT-leden, RvC leden, Woningnet, twee Verenigingen van Eigenaren.
10.9.6	Onderpand WSW
	WSW heeft met een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door WSW geborgde leningen.

11. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.1	Huuropbrengsten	2018	2017
	Netto huur		
11.1.1	Woningen en woongebouwen	12.588	11.589
11.1.2	Onroerende zaken niet zijnde woningen	301	288
	Subtotaal	12.889	11.877
11.1.3	Af: Huurderving	-146	-62
11.1.4	Af: Afboeking vorderingen en dotatie voorziening debiteuren	-26	-10
	Totaal	12.717	11.805
11.2	Opbrengsten servicecontracten	2018	2017
11.2.1	Ontvangen vergoedingen:		
	a. Overige zaken, leveringen en diensten	1.083	972
	Subtotaal	1.083	972
11.2.2	Af: Derving vergoedingen	-5	-1
	Subtotaal	1.078	971
11.2.3	Verrekenen met huurders	-223	-184
	Totaal opbrengsten servicecontracten	856	787
	Jaarlijks worden de ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten afgestemd op de gemaakte kosten. Het saldo wordt met de bewoners verrekend.		
11.3	Lasten servicecontracten	2018	2017
11.3.1	Lasten servicecontracten	-831	-777
	Totaal lasten servicecontracten	-831	-777
11.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2018	2017
11.4.1	Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-99	-94
11.4.2	Huurgewinning Molenbuurt	-5	-18
11.4.3	Toegerekende organisatiekosten	-808	-905
	Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-912	-1.017
11.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	2018	2017
	Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	-1.825	-1.066
	Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-1.138	-1.043
	Toegerekende organisatiekosten	-501	-538
	Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-3.464	-2.647
	Specificatie onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)		
	Klachtenonderhoud	-634	-497
	Mutatieonderhoud	-1.191	-569
	Subtotaal	-1.825	-1.066
	Specificatie onderhoudsuitgaven (cyclisch)		
	Planmatig onderhoud	-908	-815
	Contracten	-230	-228
	Subtotaal	-1.138	-1.043

11.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2018	2017
11.6.1	Belastingen	-629	-580
11.6.2	Verzekeringen	-43	-40
11.6.3	Contributie landelijke federatie	-16	-18
11.6.4	Verhuurderheffing	-1.615	-1.445
11.6.5	Bijdrage AW / Saneringsheffing	-154	-11
11.6.6	Toegerekende organisatiekosten	-884	-970
11.6.7	Geactiveerde productie eigen bedrijf	133	125
	Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.209	-2.939
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.157	5.212

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de verdeelstaat, waarin de niet direct toe te delen organisatiekosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten worden verdeeld. De toegerekende organisatiekosten bestaan uit de volgende posten:

	2018	2017
Lonen en salarissen	-997	-983
Sociale lasten	-164	-149
Pensioenlasten	-145	-152
Overige personeelskosten	-94	-94
Huisvestingskosten	-29	-124
Bestuurskosten	-71	-86
Kosten automatisering	-245	-225
Overige algemene kosten	-355	-464
Diversen	-93	-135
Totaal	-2.193	-2.413

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

	2018	2017
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-808 (36,8%)	-932 (37,5%)
Lasten onderhoudsactiviteiten	-501 (22,9%)	-538 (22,3%)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-884 (40,3%)	-970 (40,2%)
Totaal	-2.193 (100%)	-2.413 (100%)

Overige specificaties (in € 1.000)

Bezoldiging RvC	2018	2017
De bezoldiging van de RvC in 2018 bedraagt € 48.263,-	-48	-45
Specificatie overige algemene kosten	2018	2017
De omvangrijkste posten en de posten met opvallende mutaties ten opzichte van vorig jaar zijn:		
Bankkosten	-12	-11
Bewonersparticipatie bijdrage	-12	-12
Kosten woonruimteverdeling	-9	-5
Kosten WoningNet	-6	-11
PR/communicatie	-20	-15
Portokosten	-8	-5

Telefoonkosten	-32	-27
Drukwerk	-7	-10
Bewonersbladen	-	-
Advertentiekosten	-14	-14
Contributie en abonnementen	-16	-20
Kosten externe controle	-79	-74
Advieskosten	-100	-206
Exploitatielasten auto's	-25	-19
Overige algemene kosten	-14	-35
Totaal overige algemene kosten	-355	-464

Specificatie accountantshonoraria	2018	2017
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-56	-49
Totale honoraria voor andere controlediensten	-23	-25
Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-1
Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
Totaal accountantshonoraria	-79	-75

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij WormerWonen door accountantsorganisaties en externe accountants, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) zijn uitgevoerd. Kosten van de controle van de jaarrekening zijn aan het boekjaar toegerekend).

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (in € 1.000)

11.7	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2018	2017
11.7.1	Opbrengst uitbesteed werk complex 61 Molenbuurt (2017) en complex 64 Woud (2018)	850	157
	Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	850	157
11.8	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2018	2017
11.8.1	Kosten uitbesteed werk complex 61 Molenbuurt (2017) en complex 64 Woud (2018)	-872	-48
	Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-872	-48
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-22	109

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.9	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2018	2017
11.9.1	Opbrengst verkoop huurwoningen (7 stuks in 2018, 9 stuks in 2017)	1.768	2.189
	Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.768	2.189
11.10	Toegerekende organisatiekosten	2018	2017
11.10.1	Makelaar- en notariskosten	-25	-31
	Totaal toegerekende organisatiekosten	-25	-31

11.11	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2018	2017
11.11.1	Boekwaarde (=marktwaarde) van de verkochte woningen	-914	-1.308
	Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-914	-1.308

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	828	850
--	--	------------	------------

Bestaande woningen bestemd voor verkoop	Aantal	Gemiddelde opbrengstwaarde in € 1.000	Gemiddelde boekwaarde in € 1.000
Verkoop van bestaande woningen	7	253	131

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.12	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
11.12.1	Mutatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		
	Complex 61 De Molenbuurt	-	-119
	Complex 67 Beschuitstoren	-	-29
	Complex 83 Spatterstraat/Fortuinstraat	-	998
	Complex 86 Amandelbloesem	-	-30
	Complex 88 Amandelbloesem	-699	-756
	Complex 89 Oostknollendam	394	-300
	Complex 97 Watermuntstraat	-4.258	-
	Complex 98 Spatterstraat portieken	-985	-
	Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-5.548	-235
11.12.2	Resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw		
	Onrendabel aankoop activa ten behoeve van exploitatie	-448	-
	Boekverlies opgeleverde nieuwbouw	-217	-
	Boekwinst opgeleverde nieuwbouw	389	-
	Totaal resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw	-276	-
11.12.3	Overige mutaties	-	-18
	Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-5.824	-253

11.13	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
11.13.1	Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	36.799	-17.980
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.799	-17.980

11.14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2018	2017
11.14.1	Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	331	115
11.14.2	Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-368	-13
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-37	102

	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.938	-18.131
--	---	---------------	----------------

Netto resultaat overige activiteiten (in € 1.000)

11.16	Opbrengst overige activiteiten	2018	2017
11.16.1	Opbrengst administratiekosten contracten	11	11
11.16.2	Administratievergoeding servicekostenafrekening	16	15
11.16.3	Doorberekening huismeester	28	34
11.16.4	Overigen	98	55
	Totaal opbrengst overige activiteiten	153	114
	Netto resultaat overige activiteiten	153	114

Leefbaarheid (in € 1.000)

11.17	Leefbaarheid	2018	2017
11.17.1	Leefbaarheid	-124	-65
	Totaal leefbaarheid	-124	-65

Saldo financiële baten en lasten (in € 1.000)

11.18	Waardeveranderingen financiële vaste activa	2018	2017
11.18.1	Waardeverandering embedded derivaten	-424	1.057
	Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-424	1.057

11.19	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2018	2017
11.19.1	Geactiveerde rente materiële vaste activa	-	-
11.19.2	Rente op liquide middelen	-	2
11.19.3	Rentebaten overig	36	-
	Totaal andere rentebaten en soortgelijke kosten	36	2

11.20	Rentelasten en soortgelijke kosten	2018	2017
11.20.1	Rente langlopende schulden		
	Leningen overheid	-114	-128
	Leningen kredietinstellingen	-583	-487
	Derivaten amortisatie	-99	-148
11.20.2	Rente kortlopende schulden		
	Overige schulden	-7	-15
	Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-803	-778

	Saldo financiële baten en lasten	-1.191	281
--	---	---------------	------------

11.21	Belastingen	2018	2017
11.21.1	Actieve belastinglatentie verkopen	-709	
11.21.2	Actieve belastinglatentie leningen	-5	
11.21.3	Passieve belastinglatentie onderhoudsvoorziening	1.242	
11.21.4	Actieve belastinglatentie swaption	-14	
11.21.5	Passieve belastinglatentie premie	26	
11.21.6	Actieve belastinglatentie compensabele verliezen	-686	

11.21.7	Vpb 2016	-586		
11.21.8	Vpb 2017	-590		
11.21.9	Vpb 2018	-1.328		
	Totaal	-2.651		
	Belastingen		-2.651	788
	De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:			
	Acute belastingen	-2.504		
	Latente belastingen per 1-1-2018	1.415		
	Mutatie latente belastingen in 2018	-146		
	Latente belastingen per 31-12-2018	1.268		
	De acute belastinglast is als volgt bepaald:			
	Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde JR	35.739		
	Resultaat kavelverkoop in boekjaar	-		
	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-828		
	Afschrijvingen	-87		
	Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	5.824		
	Onderhoudskosten	-		
	Verhuurdersheffing / saneringssteun	860		
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.762		
	Waardeverandering FVA	424		
	Rentebaten en soortgelijke ontvangsten	-34		
	Rentelasten en soortgelijke kosten	90		
	Niet-aftrekbare saneringssteun	137		
	Investeringsregelingen	-11		
	Fiscale regelingen	5		
	Fiscale winst	5.356		
	Verliesverrekening	-		
	Belastbaar bedrag	5.356		
	Verschuldigde winstbelasting	1.328		

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 7,1% wordt veroorzaakt door toepassing van de fiscale regels op de commerciële winstberekening. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit verkoop, (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen en de verwerking van interest. Anderzijds is in de effectieve belastingdruk belastingen over meerdere jaren opgenomen. De correctie op aangifte 2017 wordt veroorzaakt door een gewijzigde waardering van een sloop/nieuwbouw project en het niet meer gebruik kunnen maken van de gemengde projectenregeling. In afwijking van de jaarrekening 2017 is in de jaarrekening 2018 de aangifte vpb 2016 gevolgd. Tegen deze aangifte is bezwaar ingediend hangende de discussie met de Belastingdienst omtrent vrijval van de onderhoudsvoorziening. Deze werkwijze is uit voorzichtigheid ingenomen.

12. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

Voor de uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan de DAEB- en Niet-DAEB tak wordt verwezen naar de grondslagen voor waadering, pagina 23.

12.1 Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2018

DAEB

ACTIVA (in € 1.000)	31 dec 2018	PASSIVA (in € 1.000)	31 dec 2018
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen		Vermogen	
DAEB vastgoed in exploitatie	254.181	Overige reserve	75.680
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.879	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>	1.243
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	487	Herwaarderingsreserve	121.154
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.356	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>	31.846
Totaal materiële vaste activa	258.903	Totaal vermogen	229.923
Financiële vaste activa		Voorzieningen	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen – Netto vermogenswaarde niet-DAEB	7.765	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.951
Vordering op groepsmaatschappijen – Interne lening	3.932	Voorziening latente belastingverplichtingen	-
Latente belastingvordering(en)	1.268		
Overige vorderingen	185		
Totaal financiële vaste activa	13.151	Totaal voorzieningen	5.951
Som vaste activa	272.054		
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden		Langlopende schulden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	Schulden/leningen overheid	3.094
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	Schulden/leningen kredietinstellingen	27.275
		Schulden/leningen overig	2.450
		Derivaten	3.371
		Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken	2.748
		Verkoop Onder Voorwaarden	
Totaal voorraden	-	Totaal langlopende schulden	38.937
Vorderingen		Kortlopende schulden	
Huurdebiteuren	55	Schulden aan overheid	186
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5	Schulden aan kredietinstellingen	11
Overige vorderingen	1.193	Schulden aan leveranciers	899
Overlopende activa	99	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.360
		Overige schulden	223
		Overlopende passiva	626
Totaal vorderingen	1.353	Totaal kortlopende schulden	3.306
Liquide middelen	4.710		
Som vlottende activa	6.063		
TOTAAL ACTIVA	278.116	TOTAAL PASSIVA	278.116

Niet-DAEB

ACTIVA (in € 1.000)	31 dec 2018	PASSIVA (in € 1.000)	31 dec 2018
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen		Vermogen	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.381	Overige reserve	1.327
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>	264
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	Herwaarderingsreserve	5.940
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	164	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>	235
Totaal materiële vaste activa	11.545	Totaal vermogen	7.765
Financiële vaste activa		Vorzieningen	
Latente belastingvordering(en)	-	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-
Overige vorderingen	-	Voorziening latente belastingverplichtingen	-
Totaal financiële vaste activa	-	Totaal voorzieningen	-
Som vaste activa	11.545		
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden		Langlopende schulden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	Schulden/leningen overheid	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	104	Schulden/leningen kredietinstellingen	-
		Schulden groepsmaatschappijen – Interne lening	3.859
		Derivaten	-
		Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	-
Totaal voorraden	104	Totaal langlopende schulden	3.859
Vorderingen		Kortlopende schulden	
Huurdebiteuren	2	Schulden aan overheid	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	Schulden aan kredietinstellingen	45
Overige vorderingen	-	Schulden aan groepsmaatschappijen – Interne lening	73
Overlopende activa	1	Schulden aan leveranciers	41
		Belastingen en premies sociale verzekeringen	56
		Overige schulden	-
		Overlopende passiva	15
Totaal vorderingen	3	Totaal kortlopende schulden	230
Liquide middelen	201		
Som vlottende activa	309		
TOTAAL ACTIVA	11.854	TOTAAL PASSIVA	11.854

12.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2018

	x € 1.000.-	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten		12.088	629
Opbrengsten servicecontracten		849	6
Lasten servicecontracten		-827	-4
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-820	-91
Lasten onderhoudsactiviteiten		-3.429	-35
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-3.140	-69
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.721	436
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	850
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-872
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-22
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.742	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-914	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		828	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.824	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		36.564	235
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-37	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.703	235
Opbrengst overige activiteiten		152	1
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		152	1
Overige organisatiekosten		-	-
Leefbaarheid		-124	-
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-424	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		128	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-802	-93
Saldo financiële baten en lasten		-1.098	-93
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		35.183	556
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering		-2.593	-58
Resultaat uit deelnemingen		498	-
Resultaat na belastingen		33.089	498

12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2018 (directe methode)

	x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	12.081	629
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	11.980	-
1.1.2	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	392
1.1.3	- Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	-
1.1.4	- Onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	-	-
1.1.5	- Intramuraal DAEB	42	-
1.1.6	- Intramuraal niet-DAEB	-	-
1.1.7	- Maatschappelijk onroerend goed	58	-
1.1.8	- Bedrijfsmatig onroerend goed	-	-
1.1.9	- Parkeervoorzieningen DAEB	-	-
1.1.10	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	-	236
1.2	Vergoedingen	1.072	6
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	-	-
1.5	Renteontvangsten	92	-
	Saldo ingaande kasstromen	13.245	635
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.246	57
1.7.1	- Lonen en salarissen	901	41
1.7.2	- Sociale lasten	155	7
1.7.3	- Pensioenlasten	190	9
1.8	Onderhoudsuitgaven	2.854	8
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.587	118
1.10	Rente-uitgaven	614	93
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	147	3
1.11 b	Verhuurdersheffing	1.615	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	23	-
1.13	Vennootschapsbelasting	671	31
	Saldo uitgaande kasstromen	9.757	310
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	3.488	325
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	1.768	-
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	-	-
2.2 A	Verkoopontvangsten woongel. (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
2.2 B	Verkoopontvangsten woongel. (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongel.	-	-
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongel.	-	-
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	-	-
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	-	850
2.5 A	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
2.5 B	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.768	850

	x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.862	-
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.570	-
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.024	-
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.13 A	Aankoop grond	-	-
2.13 B	Aankoop grond	-	-
2.14 A	Investerings overig	145	-
2.14 B	Investerings overig	-	31
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	21	-
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	-	22
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	9.621	54
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.853	796
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.17.2	Ontvangsten overig	1.100	-
2.18.1 A	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
2.18.1 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
2.19	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.100	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-6.753	796
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	2.100	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	192	-
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	44
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	-	1.100
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	1.908	-1.144
4.1	Mutatie liquide middelen	-1.357	-23
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	6.067	224
	Liquide middelen per 31-12	4.710	201

13. Overige informatie

13.1 Werknemers

Gedurende het jaar had de corporatie gemiddeld 17,18 werknemers in dienst (2017: 17,56 werknemers). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (exclusief uitzendkrachten). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0 werknemers). Zowel in 2017 als in 2018 zijn er geen "topfunctionarissen" ingeleend.

13.2 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2014 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WormerWonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor woningcorporaties klasse C. Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Stichting WormerWonen is € 110.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen. Dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>Bedragen x € 1</i>	J.H.J. van Nimwegen
Functie(s)	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	93.745
Beloningen betaalbaar op termijn	16.055
<i>Subtotaal</i>	<i>109.800</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	110.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	109.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	89.300
Beloningen betaalbaar op termijn	15.980
<i>Subtotaal bezoldiging 2017</i>	<i>105.280</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	106.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	105.280

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>Bedragen in € 1</i> Functie(s)	M.A. Heerkens voorzitter	B.A.M. Bos vicevoorzitter	E.W.M. Aalsma Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.650	8.450	8.338
Individueel toepasselijke WNT-maximum	16.500	11.000	11.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	16.500	8.450	8.338
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging 2017	8.334	8.000	8.000
Individueel toepasselijk maximum	11.050	10.600	10.600

<i>Bedragen in € 1</i> Functie(s)	T. Kuijper Lid	R. Bakker Lid	S. Khandekar Lid	F. Hei Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/5 – 31/12	19/9 – 31/12	19/9 – 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	8.450	5.633	2.371	2.371
Individueel toepasselijke WNT-maximum	11.000	7.384	3.104	3.104
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	8.450	5.633	2.371	2.371
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/10 – 31/12			
Totaal bezoldiging 2017	2.000			
Individueel toepasselijk maximum	2.672			

13.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2018 geen ontsluitkeringen aan de overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Wormer, 27 maart 2019
Stichting WormerWonen

Directeur-Bestuurder

J.H.J. van Nimwegen

De raad van commissarissen

M.A. Heerkens Voorzitter

R. Bakker Vicevoorzitter

F. Hei lid

T. Kuijper lid

S. Khandekar lid

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed zouden kunnen hebben op de in de jaarrekening 2018 gepresenteerde balans en winst- en verliesrekening.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Datum:

Kengetallen

Vanaf 2015 waardering op marktwaarde, voorgaande jaren op basis van historische kostprijs.

Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Aantal verhuureenheden								
1. Woningen en woongebouwen								
a. in exploitatie	2.100	1.929	1.946	2.024	1.986	2.015	2.012	1.951
b. in beheer	-	-	-	-	-	101	86	86
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen								
a. Dienstencentrum	1	1	1	1	1	1	1	1
b. Kruiskerk	-	-	-	1	1	1	1	1
c. Garages	270	270	270	270	270	270	270	268
d. MOG overig	8	8	8	-	-	-	-	-
e. Zorg intramuraal	9	9	-	-	-	-	-	-
Totaal (exclusief in beheer)	2.388	2.217	2.225	2.296	2.258	2.287	2.284	2.221
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)								
1. Eigen vermogen	229.923	196.834	207.674	192.596	18.616	18.567	17.922	15.506
2. Huren	12.743	11.815	11.688	11.483	11.224	10.713	10.337	9.853
3. Vergoedingen	856	787	838	682	733	798	795	690
4. Jaarresultaat volgens winst- en verliesrekening	33.089	-10.840	15.078	12.631	1.031	645	632	-4.835
Algemeen								
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,42	0,53	0,57	0,56	0,81	0,96	1,00	1,02
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	1,10	0,50	0,38	0,36	0,56	0,49	0,42	0,36
3. Overige reserves einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	555	614	552	517	166	173	173	157
4. Overige reserves einde boekjaar per verhuureenheid (woning)	33.690	37.615	33.157	29.355	9.374	9.214	8.908	7.948
5. Percentage van de algemene reserve aan het einde van het boekjaar aangewend voor interne financiering van de vaste activa	100	100	100	100	100	100	100	100
6. Renteresultaat uitgedrukt in een percentage van de overige reserves	-	-	-	-	-	-	-	11,2
7. Personeelsbezetting einde boekjaar:								
a. directie	1	1	1	1	1	1	1	1
b. technisch	3	4	4	5	6	6	5	6
c. administratief	16	16	16	16	16	14	14	14
d. huishoudelijk personeel	1	1	1	1	1	1	1	1
Totaal	21	22	22	23	24	22	21	22

Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Personeelsbezetting in formatieplaatsen einde boekjaar:								
a. directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
b. technisch	3,0	4,0	4,0	5,0	6,0	6,0	5,0	6,0
c. administratief	12,0	12,3	12,1	12,1	12,0	10,3	10,3	10,3
d. huishoudelijk personeel	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Totaal	16,3	17,6	17,4	18,4	19,3	17,6	16,6	17,6
Het aantal werknemers dat werkzaam is in het buitenland is nihil.								
8. Operationele cashflow (x € 1.000)	6.106	6.613	6.410	6.852	4.750	3.876	4.052	1.730
9. Solvabiliteit	82,6	82,9	86,1	85,5	30,8	30,6	27,9	25,0
10. Rentabiliteit totaal vermogen	12,2	-4,2	6,5	6,0	3,5	3,0	3,1	-5,6
11. Rentabiliteit eigen vermogen	14,4	-5,5	7,2	6,6	5,5	3,5	3,5	-31,2
12. Current ratio	1,8	3,4	3,4	3,5	2,2	2,0	2,6	4,2

ad 8:

De operationele cashflow bestaat uit het jaarresultaat + belastingen + afschrijvingen + overige waardeveranderingen materiële vaste activa +/- wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten +/- geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf + kosten uitbesteed werk +/- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille +/- waardeveranderingen financiële vaste activa + afgeboekte boekwaarde verkochte woningen bestaand bezit.

ad 9:

De solvabiliteit bestaat uit het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per einde boekjaar.

ad 10:

De rentabiliteit op het totale vermogen bestaat uit het jaarresultaat + verschuldigde rente uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per einde boekjaar.

ad 11:

De rentabiliteit op het eigen vermogen bestaat uit het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen.

ad 12:

De current ratio is de vlottende activa gedeeld door de vlottende passiva.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wormerwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Wormerwonen te Wormerland gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wormerwonen op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wormerwonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 74]. Hierin staat beschreven dat Stichting Wormerwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 94]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens;
- ▶ kengetallen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel. Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Alkmaar, 17 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA
