



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

Jaarverslag 2020

Vastgesteld:

Woningcorporatie WormerWonen is actief in de Zaanstreek (Oostzaan, Wormerland, Zaanstad).

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

Eindredactie

WormerWonen

Fotografie

WormerWonen

Infographics

Olivier Rijke

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

Inhoudsopgave

Een bijzonder jaar	4
Hoofdstuk 1: De staat van de volkshuisvesting	5
Hoofdstuk 2: De organisatie	9
Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit	16
Hoofdstuk 4: Huur en verhuur	25
Hoofdstuk 5: Onze belanghebbenden	33
Hoofdstuk 6: Leefbaarheid	37
Hoofdstuk 7: Financiën	40
Hoofdstuk 8: Governance (verslag RvC)	44
Hoofdstuk 9: 2020 in één oogopslag	53
Hoofdstuk 10: Jaarrekening 2020	54

Een bijzonder jaar

2020 was een bijzonder jaar. Wel vaker horen we van virussen in verre vreemde landen, maar zelden hebben die een effect op onze veilige Nederlandse samenleving. Eind december 2019 hoorden we van een mysterieus virus in Wuhan China. Dat dit virus nog geen drie maanden later tot een lockdown in Nederland zou leiden, dat had (bijna) niemand verwacht. Langzamerhand werden door het kabinet de burgerlijke vrijheden ingeperkt. Thuiswerken werd de norm, tenzij...

Omgaan met alle coronamaatregelen

De beperkende maatregelen hadden uiteraard ook effect op het werk bij en de dienstverlening van WormerWonen. Medewerkers gingen zoveel als mogelijk thuiswerken en het kantoor werd aangepast om contact te vermijden en een minimale afstand van 1,5 meter mogelijk te maken. Zo werden (plexi)glasschermen opgehangen, looppaden aangegeven en desinfectiezuilen geplaatst. Helaas moest het kantoor voor bezoekers worden gesloten, waardoor de dienstverlening aan onze klanten volledig digitaal georganiseerd moest worden. Voor simpele informatievragen of onderhoudsverzoeken was dit geen groot probleem. Grotere uitdaging lag in de woningmutaties, de wijkcontacten, het complexbeheer en overlastzaken. Mede dankzij de inventiviteit en daadkracht van onze medewerkers zijn ook voor deze vormen van dienstverlening goede oplossingen gevonden.

Zorg voor onze huurders

Naast de dienstverlening is ook aan het welbevinden van de bewoners gedacht. Er is meegedacht met bewoners met (tijdelijke) betalingsproblemen. Waar nodig zijn (hele) individuele betalingsregelingen getroffen. Oudere bewoners, waarbij eenzaamheid werd verondersteld, zijn persoonlijk benaderd. Overigens bleek de creativiteit, veerkracht en het doorzettingsvermogen van de meeste huurders en ouderen erg groot. Waar mogelijk heeft WormerWonen een ondersteunende rol vervuld. Een rol die goed werd gewaardeerd. In complexen met veel ouderen zijn in samenwerking met gemeenten, bewonersverenigingen en serviceorganisaties activiteiten georganiseerd en plantjes uitgedeeld. Voor de feestdagen aan het einde van het jaar, is samen met de Zorgcirkel, vereniging De Bloesem, de gemeente Zaanstad en alle vrijwilligers een heuse kerstshow geproduceerd die op alle feestdagen door ZaanTV is uitgezonden.

Hoeveel zorgen, ziekte en leed de coronacrisis ook heeft gebracht, het heeft ook laten zien dat er in Nederland ook bij tegenslag zorg voor elkaar is. Woningcorporaties zijn een gewaardeerd onderdeel zijn van deze zorgzame maatschappij.

Waardering voor alle inzet

Het thuiswerken was wennen en bleek uiteindelijk ook voor veel mensen zwaar. Het gemis aan persoonlijk contact met collega's en klanten, het geconcentreerde werken via Office en Teams, vaak zonder pauze of een uurtje langer dan gewoonlijk. Dit alles om het werk toch zo gewoon mogelijk gedaan te krijgen. Het is fijn om bij WormerWonen met collega's te werken die hun werk niet alleen als werk zien, maar zich daarvoor ook verantwoordelijk voelen. Zo hebben wij bijna alle doelstellingen voor 2020 toch weten te behalen.

Ook een woord van dank aan al onze vaste samenwerkingspartners, zoals schoonmaak- en onderhoudsbedrijven, aannemers en adviseurs. Zij hebben allen maatregelen genomen om binnen de richtlijnen van het RIVM hun dienstverlening voor WormerWonen en de huurders zo goed mogelijk door te laten gaan. Huurders en woningzoekenden worden bedankt voor hun geduld en begrip in die situaties dat het door corona toch iets langzamer of anders ging dan gebruikelijk.

Tot slot: laten we nog even volhouden, ons blijven houden aan de maatregelen en zorgen voor elkaar. Want alleen samen worden we corona de baas. Op WormerWonen mag u rekenen. Namens alle medewerkers, vrijwilligers en toezichthouders van WormerWonen,

John van Nimwegen
Directeur-bestuurder

Hoofdstuk 1: De staat van de volkshuisvesting

Woningnood verder toegenomen

In het verslag van vorig jaar gaven we al aan dat het woningtekort in westelijk Nederland historisch groot is. Zo groot, dat er van woningnood gesproken moet worden. Deze woningnood zorgt voor zeer lange wachttijden en een toename van urgent woningzoekenden op de huurwoningmarkt. Op de koopwoningmarkt zijn in het afgelopen jaar, ondanks het al zeer hoge prijsniveau, de prijzen verder gestegen met maar liefst 11%.

Er is dringend behoefte aan veel nieuwe woningen, maar het woningtekort is in 2020 helaas alleen maar verder opgelopen. Tussen 2014 en 2019 is de woningvoorraad van corporaties in Nederland (diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en niet-DAEB) met 2,6% afgenomen (bron: Aedes/Dvi). Pas in 2019 is de corporatievoorraad weer met een schamele 1.800 woningen (inclusief onzelfstandige eenheden) gestegen (Aedes/Dvi). Dit terwijl, ook volgens het ministerie van Binnenlandse Zaken, de sociale woningvoorraad (DAEB) alleen al met minimaal 7.500 woningen dient te stijgen om op termijn (2035!) aan de vraag te kunnen voldoen.

Verskillende belangen staan elkaar in de weg

De bouw van nieuwe woningen wordt tegengewerkt door een bestuurlijk versnipperd ruimtelijke ordeningsbeleid. Bestuurlijk winnen hierbij andere deelbelangen het van de behoeften van de woningzoekenden. Het rijk worstelt met de problematiek van PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) en CO₂-dispositie en kan daar geen adequaat beleid op formuleren. Bovendien heeft het rijk zijn zeggenschap over een centrale aansturing van de ruimtelijke ordening in de afgelopen twintig jaar door decentralisaties uit handen gegeven. Op provinciaal niveau overheersen de milieubelangen en die van het landschap. Eerst met rode, later met groene contouren en tegenwoordig met 'bijzonder provinciale landschappen', dwingt de provincie gemeenten tot binnenstedelijk bouwen. Binnenstedelijk bouwen laat zich echter zelden in grote aantallen realiseren, is duur en gaat verschrikkelijk langzaam. Soms gaat het zelfs gewoon helemaal niet. In de stad speelt immers een hevige belangenconcurrentie van meerdere gebruikers en eigenaars. Op zich zijn de motieven allemaal legitiem, maar ze bevorderen een spoedige bouw niet. Gemeentebesturen, die dicht bij hun burgers staan en voor herverkiezing van die burgers afhankelijk zijn, zullen niet makkelijk beslissingen nemen bij botsende belangen. Vertraging of afstel is dan de meest waarschijnlijke uitkomst.

Voor bestuurders en woningzoekenden die hun hoop gevestigd hebben op de realisatie van tijdelijke huizen is er aanleiding die verwachtingen te temperen. In de eerste plaats is de groeiende woningbehoefte geen tijdelijk fenomeen. Tijdelijke woningen zijn dus hoogstens een tijdelijke (en dure) oplossing. Ten tweede kunnen deze woningen ook niet gemakkelijk worden gerealiseerd, zelfs niet in de tiny vorm. Ook hier speelt namelijk de complexe ruimtelijke ordeningsregelgeving een vertragende rol. Dat is wel gebleken bij de drie tiny houses die WormerWonen heeft proberen te realiseren. De redelijk vlot verstrekte vergunning voor deze woningen is uiteindelijk door de gemeente ingetrokken. De bestuursrechter heeft dit besluit bekrachtigd, waardoor de huisjes nu dus niet gebouwd kunnen worden.

Groeiend beroep op corporatiewoningen

Met de woningnood groeit de vraag naar corporatiewoningen meer dan evenredig. De doorstroming van middeninkomens stagneert door onvoldoende beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen. Door het gebrek aan woningen in het algemeen, starten de prijzen voor vrijesectorhuurwoningen op onbetaalbare niveaus voor deze doelgroep. Gelukkig mogen corporaties, na jarenlange discussies, weer woningen in de middenhuursector bouwen. Wel is daarbij de vraag of voldoende aantallen kunnen worden gefinancierd.

Op de in omvang (licht) afnemende sociale woningvoorraad wordt ondertussen een steeds groter beroep gedaan; in aantallen en sociale opgave. Oorzaken hiervoor zijn de natuurlijke bevolkingsgroei en de extramuralisatie van de ouderenzorg, psychiatrie en overige zorg (landelijke bezuinigingsmaatregelen uit 2014). In de afgelopen jaren (2017-2020) is er door

stagnatie bij de IND (bezuinigingen in 2017) in beperkte mate een beroep gedaan op corporaties voor de huisvesting van vergunninghouders. De grootste capaciteitsproblemen bij de IND zijn inmiddels overwonnen, waardoor voor 2021 een beroep wordt gedaan op de gemeenten (dus eigenlijk de woningcorporaties) om 27.000 asielzoekers te huisvesten. Dit zijn er 16.000 meer dan vorig jaar.

In 2020 heeft WormerWonen 18 DAEB-woningen opgeleverd en is gestart met de bouw van 136 woningen. Als kleine corporatie spant WormerWonen zich maximaal in om in de woningbehoefte te voorzien.

Huurdersbelangen

Steeds terugkerend thema in het gesprek met de huurdersvereniging zijn de stijgende kosten voor het wonen. De huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH) vergelijkt de huurstijging met de inkomstenontwikkeling van de, meestal oudere, huurders. HvH constateert dat de (netto-) inkomsten uit pensioenen en AOW stagneren, terwijl de woonlasten blijven stijgen.

Vorig jaar bleek al dat WormerWonen de meest betaalbare huren in de Metropoolregio Amsterdam heeft. Dat is een gevolg van een jarenlang gematigd huurbeleid. Desalniettemin staat de betaalbaarheid van het wonen in het algemeen onder druk. Reden voor WormerWonen om te kijken hoe deze lasten naar de toekomst toe beheerst kunnen worden.

Los van het gemeentelijk heffings- en kwijtscheldingsbeleid, bepalen de kosten van energie de individuele woonlasten in toenemende mate. Hierdoor zijn bewoners van energiezuinige (nieuwe) woningen in het voordeel. Een voordeel dat groeit als energieprijzen (zoals verwacht) toenemen. Met de huurdersvereniging is daarom afgesproken dat wij komend jaar gezamenlijk gaan kijken naar een aanpak om het wonen ook op de langere termijn betaalbaar te houden. Eerder had WormerWonen overigens al het beleidsstandpunt ingenomen dat investeringen in duurzaamheid en energiebesparing moeten bijdragen aan de betaalbaarheid van woningen voor huurders. Het 'niet meer dan anders' principe (energiekosten niet hoger dan bij gasverwarming) volstaat dus niet in de beoordeling van duurzaamheidsmaatregelen.

Met de huurdersvereniging is in 2020 ook weer afgesproken om te zoeken naar nieuwe vormen van huurdersparticipatie. Het in 2020 geplande huurdersfestival kon vanwege de coronacrisis niet doorgaan en staat nu gepland voor de tweede helft van 2021.

Prestatieafspraken

In Wormerland stelden in december 2020 de gemeente, HvH, Parteon en WormerWonen prestatieafspraken vast. Deze afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente Wormerland en het beleid van WormerWonen. Ze hebben nu, evenals eerder in Zaanstad, het karakter van een raamovereenkomst met een looptijd tot 2023. In de raamovereenkomst zijn afspraken gemaakt over:

- de beschikbaarheid van woningen;
- voldoende mogelijkheden voor (Wormerlandse) inwoners om passend te kunnen wonen;
- de betaalbaarheid van de woningvoorraad van WormerWonen
- voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag;
- het verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.

In Zaanstad hebben de gemeente, de huurdersorganisatie en de verschillende woningcorporaties al in december 2019 een raamovereenkomst getekend. In deze overeenkomst zijn afspraken opgenomen voor de periode 2020 - 2024. De beschikbaarheid van woningen en het verduurzamen van het bezit van woningcorporaties in Zaanstad zijn de belangrijkste punten uit dit akkoord. De stand van zaken ten aanzien van de afspraken is in november 2020 geëvalueerd. Geconstateerd is dat er veel is bereikt. Wel is de vraag gesteld of

corporaties altijd tegemoet kunnen komen aan de vele en verschillende eisen die aan ze worden gesteld. Terwijl ze tegelijkertijd ook nog moeten voldoen aan de grote ambitie voor de uitbreiding van de sociale woningvoorraad.

Werken aan regionale afspraken

Dat per gemeente prestatieafspraken worden gemaakt, komt voort uit de Woningwet. Geheel logisch is het niet. De woningmarkt in de Zaanstreek functioneert voor een belangrijk deel als een geheel. Uitbreiding van het aanbod in Zaanstad Noord bijvoorbeeld, geeft ook nieuwe huisvestingskansen voor inwoners van Wormerland en andersom. Nieuwbouw in Wijdewormer biedt ook een kans voor woningzoekenden in Purmerend. En de nieuwe mogelijkheden voor ouderen om veilig zelfstandig te wonen met gemeenschappelijke voorzieningen in De Amandelbloesem, heeft een aantrekkingskracht op ouderen uit de gehele Zaanstreek. Daarom lijkt het verstandig om te bekijken of de prestatieafspraken op termijn op regionaal niveau vorm kunnen krijgen. Zeker nu bouwlocaties door onder andere de natuurwetgeving schaarser en onzekerder worden en alle locaties, middelen en kennis samen meer opleveren.

Nieuwe wijze van woonruimteverdeling

Het bestuurlijk team voor de woonruimteverdeling heeft in de zomer van 2019 overeenstemming bereikt over de principes voor een grondige herziening van het bestaande systeem. De wens was om naast urgenten, ook andere doelgroepen die met enige spoed een woning nodig hebben een serieuze kans op de woningmarkt te geven. In het nieuwe systeem worden aan woningzoekenden voor meerdere omstandigheden en acties punten toebedeeld. Op basis van deze punten komen zij eerder in aanmerking voor een woning. De uitgangspunten voor het nieuwe systeem zijn uitgewerkt in een beleidsvoorstel dat in december 2020 door de corporaties en gemeenten bestuurlijk is overgenomen. Een unieke prestatie. In 2021 herzielt de gemeenten de huisvestingsverordeningen en de corporaties passen de verdeelsystemen aan. Afhankelijk van de snelheid waarmee dat kan, wordt het nieuwe systeem naar verwachting in de loop van 2022 in gebruik genomen.

Ontwikkelingen na balansdatum

In het kader van de woningnood was WormerWonen van plan om drie tiny houses te bouwen op een terrein aan de Mercuriusweg in Wormer, tegenover haar kantoor en grenzend aan de Lassie-(rijst)fabriek. Nadat de gemeente een vergunning voor de realisatie verstrekke, heeft zij die in 2019 ingetrokken na bezwaar van Lassie. Hierop heeft WormerWonen in het belang van de volkshuisvesting het oordeel van de bestuursrechter gevraagd. Medio januari 2021 heeft de bestuursrechter in Haarlem geoordeeld dat de gemeente Wormerland in haar recht stond om de eerder verstrekte omgevingsvergunning in te trekken. WormerWonen is niet overtuigd door de uitspraak, maar legt zich bij dit oordeel van de rechtbank neer. Binnen WormerWonen wordt nu de discussie gevoerd hoe we omgaan met verzoeken en initiatieven voor tijdelijke huisvesting.

Ondernemingsplan

In 2019 publiceerde WormerWonen haar ondernemingsplan 'Voor de bewoners van morgen'. Het plan heeft een looptijd van vijf jaar: van 2020 tot 2025. Voor die periode stelt WormerWonen zich zeven duidelijke doelen:

1. Er worden voldoende woningen gebouwd, liefst voor een brede doelgroep. Hierbij sluit WormerWonen de realisatie van middenhuurwoningen nadrukkelijk niet uit.
2. De woonlasten blijven betaalbaar. WormerWonen verhuurt woningen van een goede kwaliteit voor een eerlijke prijs. Duurzaamheidsinvesteringen dienen ook een besparing op te leveren voor de huurder en daarmee bij te dragen aan de betaalbaarheid van woningen.
3. De gemiddelde CO₂-uitstoot van de woningen daalt met 20% ten opzichte van 2018. De verduurzaming vindt plaats met bewezen technieken tot gemiddeld energielabel A.

4. WormerWonen werkt aan gevarieerde buurten met woningen voor ouderen, gezinnen en jongeren met verschillende inkomens. Samen met de bewoners wordt gewerkt aan een schone en veilige woonomgeving.
5. Bij WormerWonen regel je via internet 24 uur per dag je woonzaken of kun je je dossier inzien. Uiteraard kunnen huurders ook bellen of langskomen op kantoor.
6. WormerWonen werkt graag samen met haar bewoners. Samen met de huurdersvereniging Huurders voor Huurders gebruikt WormerWonen verschillende werkvormen om huurders te betrekken en mee te laten praten over een thema, project of complex.
7. WormerWonen wil zich als organisatie blijven ontwikkelen, is extern georiënteerd en bij de tijd. Daarom wisselt zij kennis en ervaring uit met andere woningcorporaties.

Jaarlijks worden in het jaarverslag de vorderingen beschreven voor het bereiken van de doelen uit het ondernemingsplan. Ze zijn terug te vinden als kaderteksten in de verschillende hoofdstukken en daarmee goed herkenbaar.

Hoofdstuk 2: De organisatie

WormerWonen heeft in 2019 haar ondernemingsplan herzien. Het ondernemingsplan is geschreven voor de periode 2020 - 2025. Deels zijn de doelen in het nieuwe plan gelijk aan die in het eerdere plan, bijvoorbeeld als het gaat om gevarieerde wijken of betaalbaarheid. Daarnaast zijn in het plan nieuwe strategische doelen geformuleerd, bijvoorbeeld over verduurzaming.

Doelstellingen

WormerWonen werkt hard voor haar klanten en om de gestelde doelen te bereiken. De organisatie beschikt gelukkig over goed gekwalificeerd personeel, goede plannen en meedenkende huurders. Ook heeft zij (vooralsnog) voldoende financiële middelen om samen met de gemeentes de sociale huisvestingsdoelstellingen in de Zaanstreek te behalen.

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

- voldoende woningen voor een brede doelgroep;
- betaalbare woonlasten;
- minder CO₂-uitstoot;
- een prettige woonomgeving en sterke buurten;
- een digitale en persoonlijke dienstverlening;
- betrokken bewoners;
- een efficiënte en wendbare organisatie.

Managementteam

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid en functioneren van WormerWonen. Samen met het managementteam geeft de directeur-bestuurder uitvoering aan de koers van de organisatie. Het managementteam van WormerWonen kende op 31 december 2020 drie leden:

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

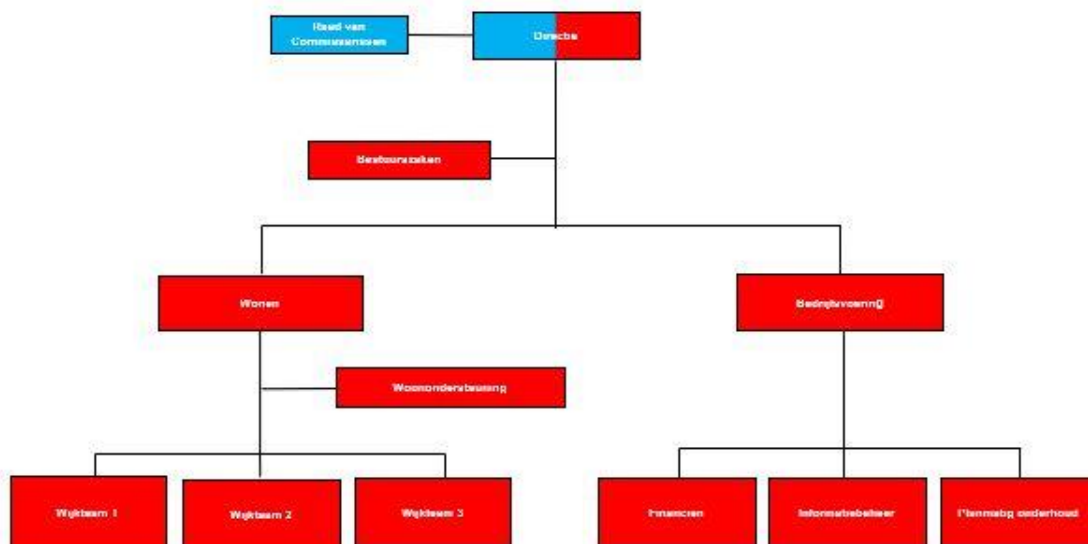
Het managementteam overlegde in het verslagjaar twaalf keer. De belangrijkste onderwerpen die in 2020 aan bod kwamen:

- de uitvoering van het activiteitenplan 2020;
- het jaarverslag en de jaarrekening 2019;
- het geactualiseerde strategisch voorraadbeleid (SVB);
- de maand- en kwartaalrapportages;
- het beleid individuele woonverbetering tegen huurverhoging;
- de evaluatie van planmatig onderhoud;
- de visitatie 2020;
- de huurverhoging 2020;
- het beheerplan legionella/(warm)waterinstallaties De Amandelbloesem;
- het projectdocument Implementatie en planning nieuwe automatisering;
- de prijsverhoging van uurtarieven van aannemers;
- de coronamaatregelen, afgestemd op landelijke richtlijnen en ontwikkelingen RIVM;
- het operationeel risicobeleid met risicoregister;
- de audit inzake transparantie aanbestedingen voor planmatig onderhoud;
- het rapport Preventief medisch onderzoek medewerkers;
- de gewijzigde functieprofielen voor de afdeling Bestuurszaken en Wonen;
- het Koersdocument;
- het bod op Woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeenten Wormerland en Zaanstad;

- ontwikkelingen en investeringen in diverse projecten zoals Zaanweg, Noordeinde, Molenbuurt II, Tiny houses, Gele Lisstraat, Spatterstraat, Oostknollendam, De Amandelbloesem, Watermuntstraat en Neck;
- het investeringskader;
- de herziene vervangingsregeling en procuratieregeling;
- het convenant Aanpak drugslocaties Noord-Holland;
- het convenant Woonoverlast en Zorg Zaanstad;
- de kaderafspraken 2021 Zaanstreek;
- de geactualiseerde materialenlijst 2020;
- het woonlastenbeleid;
- het opstellen van het activiteitenplan 2021;
- de verduurzaming van het woningbezit, meer specifiek: het project Groen, gewoon doen!;
- de resultaten van de Aedes-benchmark.

Organisatiestructuur

De organisatie is in 2020 ongewijzigd en ziet er sinds januari 2016 als volgt uit:



De organisatie bestaat - naast de directeur-bestuurder - uit drie afdelingen: Wonen, Bedrijfsvoering en de stafafdeling Bestuurszaken. Het overleg in het managementteam is gericht op de interne bedrijfsvoering en de formele externe verantwoording met de daaraan voorafgaande goedkeuringsmomenten van de raad van commissarissen. Deze momenten zijn vastgelegd in een vergader- en bedrijfsvoeringscyclus die WormerWonen jaarlijks vooraf opstelt. Binnen de kaders van het ondernemingsplan formuleren de afdelingen hun beleid.

Toezichthouder

De raad van commissarissen is het intern toezichthoudend orgaan van WormerWonen. In 2020 hebben de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen zes keer formeel overleg gevoerd. Belangrijke gespreksonderwerpen waren onder meer het investeringskader, het risicobeleid, de evaluatie van het planmatig onderhoud, de visitatie en de verwerving van projecten. Ook zijn reguliere onderwerpen aan de orde gekomen, zoals het jaarverslag, de jaarrekening en het strategisch voorraadbeleid. Ook vond eind januari 2020 de jaarlijkse strategie-risicobijeenkomst plaats met de directeur-bestuurder, het managementteam en de raad

van commissarissen. In hoofdstuk 9 doet de raad van commissarissen uitgebreid verslag van zijn activiteiten.

Visitatie

In augustus 2020 heeft bij WormerWonen een visitatie plaatsgevonden. Bij een visitatie wordt door externe, onafhankelijke ogen gekeken naar met name de (maatschappelijke) prestaties van de afgelopen vier jaar. Dit zijn de resultaten van het vorige ondernemingsplan: Ruimte om te leven. De visitatie is, mede door de enthousiaste reacties van de geïnterviewde partijen, zoals Zorgcirkel, de gemeentebesturen, de huurdersvereniging, vereniging 'de Bloesem', huurders en buurtconciërges, goed verlopen. Het rapport is buitengewoon lovend over de prestaties van WormerWonen. De gemiddelde scores liggen tussen de 7 en de 8. In zijn totaliteit scoren we in 2020 een 8,2 (in 2016: 7,3).

Personeel

WormerWonen had op 31 december 25 medewerkers in dienst, waarvan zes fulltime en negentien parttime. In totaal ging het om 19,42 fte. Dit is meer dan het aantal fte in 2019 (17,56). Dit geeft een vertekend beeld. Per 1 januari 2021 ging een medewerker met vervroegd pensioen. Omdat WormerWonen belang hecht aan de overdracht van kennis, is de opvolger al in november 2020 in dienst getreden. Zonder deze overlap heeft WormerWonen 24 medewerkers in dienst (18,75 fte). Om een aantal recente en toekomstige organisatieontwikkelingen te kunnen opvangen, is het aantal fte ten opzichte van 2019 wel (tijdelijk) iets uitgebreid. Onder andere op de afdeling Bestuurszaken is een aantal functies verder gespecialiseerd. Verder heeft WormerWonen zich ingespannen om een ziekte-traject van een medewerker om te zetten naar een duurzame en structurele werkinvulling, zodat de medewerker blijvend kan deelnemen in het arbeidsproces. Daarnaast houdt een medewerker van de afdeling Bestuurszaken zich bezig met het automatiseringsproject dat in 2021 loopt.

In 2020 vulden we met succes de vacatures in voor een medewerker secretariaat en VvE-beheer en een medewerker bedrijfs- en klantcommunicatie. Voor de personele werkzaamheden, voorheen ondergebracht bij het secretariaat van de afdeling Bestuurszaken, is er de nieuwe functie Personeelsbeheer en -beleid. In dit kader is inmiddels gestart met het verbeteren van de datakwaliteit door het opzetten van digitale personeelsdossiers als aanvulling op het bestaande personeelssysteem. In 2021 wordt dit project verder uitgerold.

Communicatie en persoonlijke ontwikkeling

Ook in 2020 hielden alle managers jaargesprekken met hun medewerkers, waarvan een 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 op informele wijze informatie snel met iedereen gedeeld vanwege de relatief kleine omvang van de organisatie. Omdat deze wijze van informatie-uitwisseling in het afgelopen jaar door corona bemoeilijkt werd, is er kort na de start van de coronacrisis door de communicatiemedewerker gestart met een wekelijkse interne nieuwsbrief. Daarmee worden alle medewerkers op de hoogte gehouden van actualiteiten en projecten van de verschillende afdelingen. Ook worden allerhande collegiale nieuwtjes en feitjes via deze nieuwsbrief gedeeld.

WormerWonen stimuleerde ook in 2020 haar medewerkers om een werkgerelateerde opleiding te volgen. Door de coronaproblematiek gingen diverse opleidingen en workshops niet door. Toch is er door de flexibiliteit van de gecontracteerde instellingen en de medewerkers online of met coronaproof aanpassingen veel kennis opgedaan. Aan de opleidingen is in 2020 € 31.044 besteed. De directeur-bestuurder en de raad van commissarissen gaven € 4.820 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 2018 - 2020 heeft de directeur-bestuurder van WormerWonen het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2018 t/m 2020	Nog te behalen punten in cyclus 2019 - 2021
J.H.J. van Nimwegen	112	18

Ziekteverzuim en ontstentenis

Het ziekteverzuimpercentage in 2020 was 4,6%. WormerWonen heeft hiermee de door haarzelf gestelde norm van 2% overschreden. Dit relatief hoge ziekteverzuim is te verklaren door twee medewerkers met langdurig ziekteverzuim. Het spreekt voor zich dat binnen een kleine organisatie als WormerWonen twee langdurig zieken zwaar op de ziekteverzuimcijfers drukken. Naar verwachting gaan de cijfers in de loop van 2021 weer naar een normaal niveau. In dit bijzondere jaar heeft WormerWonen geen extra ziekteverzuim gekend door corona.

In geval van ontstentenis of belet van het bestuur kan een lid van de RvC bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de RvC en neemt dus niet deel aan de besluitvorming van de RvC. Na deze periode van maximaal drie maanden kan deze persoon weer toetreden tot de RvC. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan. Plaatsvervangende voor bestuursleden is vastgelegd in de statuten in artikel 18 lid 7.

Onderzoek

In 2020 heeft geen periodiek gezondheidsonderzoek onder personeelsleden plaatsgevonden. Dit onderzoek biedt WormerWonen haar medewerkers elke twee jaar aan. In 2021 wordt dit periodieke arbeidsgezondheidskundig onderzoek (PAGO/PMO) weer aangeboden, onder voorbehoud dat dit lukt als er nog coronamaatregelen gelden.

Bedrijfshulpverlening (bhv)

WormerWonen beschikte eind 2020 over twee bhv'ers. De bhv'ers volgen jaarlijks een opfrustraining, die ook dit jaar - met inachtneming van de coronaregels - weer heeft plaatsgevonden.

Ondernemingsraad (OR)

De 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 onveranderd. De ondernemingsraad bestond eind 2020 uit de volgende medewerkers:

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

Overleg

In 2020 is de OR acht keer bijeengekomen, waarvan vijf keer met de directeur-bestuurder. Met de raad van commissarissen had de OR eenmaal overleg. Ook met de achterban is eenmaal overleg gevoerd. De OR heeft met de Arbodienst eenmaal over de PMO-rapportage gesproken. Onderwerpen van gesprek in de OR waren verder de lopende en voorgenomen projecten, de automatiseringsopgave, de samenwerking met WOV en de Vooruitgang, de coronamaatregelen,

de opgebouwde verlofuren en de werkomgeving. Wat betreft dit laatste is er besloten tot de aanschaf van een vergadercabine.

De OR heeft in 2020 positief geadviseerd over het nieuwe ERP (Enterprise Resource Planning)-klantsysteem en de nieuwe functie-indeling binnen de afdeling Bestuurszaken. Ten slotte heeft de OR geadviseerd over de werkwijze met betrekking tot de opgebouwde verlofuren. De organisatie volgt hierin de CAO en met individuele medewerkers worden afspraken gemaakt over opgebouwde bovenwettelijke verlofuren tot en met 2019.

Maatschappelijk ondernemen

WormerWonen is naar de aard van haar doelstelling een maatschappelijke onderneming. Ook in de wijze waarop de organisatie haar doelen probeert te bereiken, streeft de organisatie ernaar maatschappelijk verantwoord en duurzaam te handelen. Zij doet dit met respect voor milieu (zie ook hoofdstuk 3), 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 2020 hebben 505 huurders meegedaan aan de KWH-meting.

WormerWonen behaalde in 2020 gemiddeld een 8,0 voor haar dienstverlening (2019: 8,2). Op het onderdeel 'huur opzeggen' scoort WormerWonen gelijk aan het landelijk gemiddelde (7,9). Dit cijfers is echter een heel punt gedaald ten opzichte van 2019. Door de coronacrisis heeft WormerWonen de procedure voor het inspecteren en het opleveren van de woning moeten aanpassen. De nieuwe huurder moest daardoor wachten op een bezichtiging (georganiseerd door WormerWonen) tot na de oplevering van de woning. Voordeel voor de huurder was dat de bezichtiging niet in bewoonde staat was en dus coronaproof. Echter, eventuele overnamezaken konden dan ook pas later worden geregeld. Worden zaken niet overgenomen, dan zorgt dat voor extra werk voor de vertrekkende huurder. De meeste huurders geven aan dat ze de procedure ondanks de coronacrisis netjes geregeld vonden, maar het cijfer pakt wel lager uit.

Het planmatig onderhoudscijfer ligt 0,2% onder het landelijk gemiddelde en 0,4% onder het cijfer van vorig jaar. Er werden vooral opmerkingen gemaakt over de planning (werkzaamheden duurden te lang) en soms over de uitvoering van de werkzaamheden.

Aspecten dienstverlening	Score WormerWonen 2020	Landelijk gemiddelde 2020	Score WormerWonen 2019	Landelijk gemiddelde 2019
Totaal	8,0	Volgt	8,2	7,8
Algemene dienstverlening	7,7	7,3	7,6	7,4
Woning zoeken	8,2	7,8	8,0	7,7
Nieuwe woning	8,1	7,8	8,7	7,9
Huur opzeggen	7,9	7,9	8,9	7,9
Reparaties	8,3	7,9	8,0	7,8
Onderhoud	7,7	7,6	8,1	7,9

Digitalisering en automatisering

Al vanaf 2015 is WormerWonen actief bezig met de digitalisering van de bedrijfsprocessen. Het uiteindelijke doel is om een zo volledig mogelijk huurdersportaal te hebben, waarop huurders 24/7 via het internet hun huurzaken kunnen regelen en hun dossier kunnen inzien. Daarnaast wil WormerWonen een zo modern mogelijk CRM (Customer Relationship Management)-systeem in de vorm van een medewerkersportaal. Dit klantsysteem is bedoeld om alle relevante gegevens van een huurder te kunnen raadplegen en wijzigen. Uiteraard dient een dergelijk systeem gekoppeld te zijn aan de telefonie, locatieonafhankelijk te werken (en dus cloudbased) en zoveel mogelijk herhalende taken geautomatiseerd uit te voeren. Eisen die nagenoeg alle corporaties vandaag de dag stellen.

Na ontevredenheid over de samenwerking met de huisautomatiseerder in de voorgaande jaren om dit realiseren, is aan de hand van een strategisch selectiekader in 2020 een marktverkenning voor een nieuwe, moderne automatiseerder gestart. Na de uiteindelijke keuze is het projectdocument met planning opgesteld en zijn de contracten ondertekend. WormerWonen gaat het volledige ERP-systeem van Cegeka gebruiken (Dynamics Empire). Het ERP-systeem is een cloudbased totaaloplossing, die integraal gekoppeld is aan de kantoorautomatisering. Het gaat dan om zowel het CRM-systeem (onderdeel van het ERP), als andere externe applicaties. Tot slot is ook gekozen voor een moderne manier van postverwerking, via de oplossing van Postex.

In december 2020 heeft de eerste conversie van data vanuit het oude naar het nieuwe ERP-systeem plaatsgevonden. Begin 2021 kon gestart worden met de test- en opleidingsfase. Naar verwachting wordt medio 2021 het nieuwe ERP in gebruik genomen.

Ook zijn er nieuwe keuzes gemaakt ten aanzien van het beheer van het archief, gegevensvernietiging en veiligheid. Een groot gedeelte van ons externe papieren archief is terugverhuisd naar het kantoor van WormerWonen. Daarnaast is een convenant ondertekend met de gemeente Zaanstad over het verwerken en bewaren van persoonsgegevens en is aandacht besteed aan het delen en verwerken van (bijzondere) persoonsgegevens met derde partijen. Een tweefactorauthenticatie voor het inloggen op het systeem is doorgevoerd voor alle medewerkers. Tot slot zijn in 2020 de voorbereidingen gestart om het netwerk van WormerWonen te migreren naar de meer veilige SharePoint-omgeving.

Samenwerking met kleine corporaties

WormerWonen is een relatief kleine woningcorporatie. Dit heeft voordelen, maar kent ook uitdagingen. Zo is in de bedrijfsvoering steeds meer specialistische kennis nodig, met name als gevolg van wetgeving. Voor kleinere corporaties is het moeilijker om die specialistische kennis in eigen huis te hebben, de continuïteit daarin te waarborgen en tegelijkertijd tegen landelijk gemiddelde kosten per woning te werken. WormerWonen zoekt daarom, met behoud van zelfstandigheid, naar bedrijfsmatige samenwerking met andere kleinere corporaties. Kennis, capaciteiten en kosten kunnen zo worden gedeeld. Deze samenwerking wordt gezocht met de corporatie De Vooruitgang in Volendam en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). Sinds 2019 wordt met deze corporaties op structurele basiskennis gedeeld over de digitalisering en automatisering bij de drie corporaties, personeelszaken en de opzet en uitvoering van gemeenschappelijke audits op bedrijfsprocessen.

Naast de bovengenoemde bedrijfsmatige samenwerking, heeft WormerWonen beleidsmatig een intensieve samenwerking met de andere (grotere) corporaties in de Zaanstreek: Parteon, ZVH, Rochdale, Woonzorg Nederland en Eigen Haard.

Gewenste effecten organisatiebeleid uit ondernemingsplan 2020 - 2025

1. Medewerkers zijn tevreden over hun functie bij WormerWonen.
In 2020 zijn de resultaten van het PMO (periodiek medisch onderzoek) met de OR besproken. De resultaten zijn vergeleken met de landelijke gemiddelden en komen daarmee overeen. In 2021 wordt het PMO opnieuw aangeboden.
2. WormerWonen biedt haar huurders volledige digitale dienstverlening, 24 uur per dag.
Huurders hebben de keuze via welke kanalen zij met WormerWonen communiceren. Eind 2020 hadden 980 huurders een account voor het huurdersportaal Mijn WormerWonen. Er wordt een nieuw automatiseringssysteem ingevoerd in 2021. In 2020 zijn daar de voorbereidingen voor getroffen.

Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit

Net als voorgaande jaren, werkte WormerWonen in 2020 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. Zo bestaat inmiddels 40% van het woningbezit van WormerWonen uit nultreden woningen.

Strategisch voorraadbeleid

Het strategisch voorraadbeleid (SVB) wordt jaarlijks geactualiseerd. In 2020 is gekeken naar de systematiek van het SVB. Er is een directere relatie gelegd met het ondernemingsplan. De gekozen werkwijze heeft niet geleid tot ingrijpende wijzigingen in de inhoud van het portefeuilleplan. Dit portefeuilleplan is gericht op het vernieuwen en verduurzamen van woningen en het verbeteren van de toegankelijkheid ervan. De projecten in het SVB voor nieuwbouw en verbetering zijn nagenoeg gelijk aan vorig jaar.

Duurzaamheid

In 2020 heeft WormerWonen stappen gezet in haar meerjarenverduurzamingsprogramma zoals dat is geformuleerd in het Strategisch Voorraadbeleid en in het meerjaren investeringsprogramma. Dit programma voorziet erin dat Wormerwonen energieneutraliteit nastreeft en dat met behulp van deze investeringen in 2050 hoopt te bereiken. Een belangrijke tussenstap in dit programma is de reductie van de CO₂ uitstoot met 20% ten opzichte van 2025. Deze reductie wordt berekend ten opzichte van het referentiejaar 2018.

Het investeringsprogramma dat moet leiden tot een energieneutraliteit in 2050 kent een gestage opbouw van de betreffende maatregelen en de hoogte van de investeringen. Deze gestage opbouw is deels ingegeven vanwege het feit dat er in de loop van de tijd meer en meer beproefde technieken zullen zijn om in de bestaande bouw toe te passen. Daarnaast wordt een deel van de CO₂ reductie gerealiseerd door vervangende nieuwbouw, welke nieuwbouw fors energiezuiniger is. Stap 1 op de routekaart van ZERO CO₂ is het opwekken van duurzame energie doormiddel van het leggen van zonnepanelen. Stap 2 is het isoleren van de schil in de bestaande bouw en de 3^e stap bestaat uit het afkoppelen van de bestaande bouw van het gas.

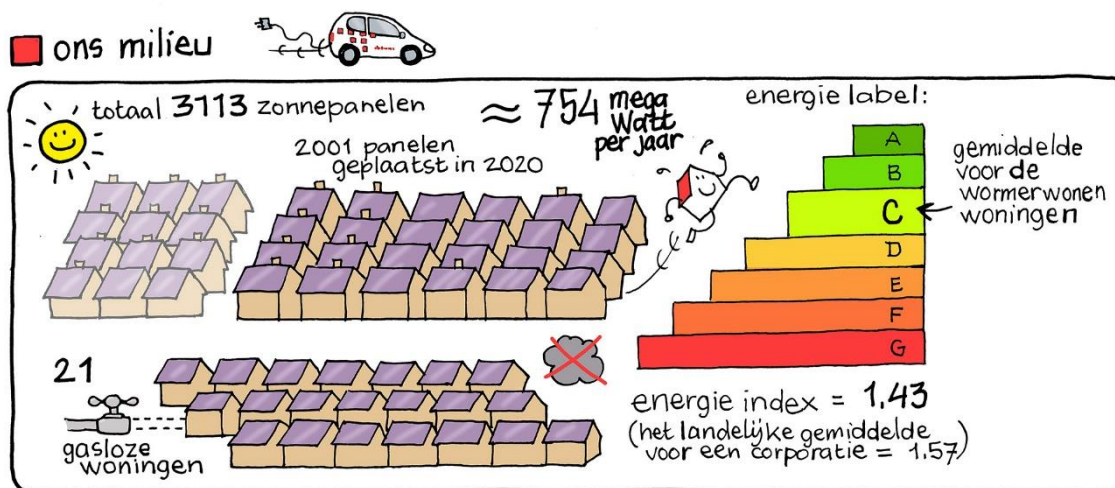
In voorliggende jaren is fors geïnvesteerd in het opwekken van duurzame energie, waarna eind 2019 bleek dat de elektrische infrastructuur van Wormerland deels nog niet klaar is voor het transporteren van duurzame energie in deze mate. 2020 is daarom gebruikt om in overleg met Liander de betreffende leemtes in de infrastructuur aan te pakken. In diverse straten en gebouwen met bezit van WormerWonen is zo wel de infrastructuur in het openbaar gebied als in de woongebouwen vernieuwd. In twee meergezins-woongebouwen zijn aan het eind van jaar zonnepanelen geplaatst. Daarnaast is er fors geïnvesteerd in de luchtkwaliteit van diverse meergezinswoningen door middel van het plaatsen van CO₂ gestuurde mechanische ventilatie. Deze CO₂ gestuurde ventilatie heeft eveneens een gunstige invloed op energetische prestatie van de woongebouwen.

In onderstaande grafiek is per label aangegeven welk percentage van onze woningvoorraad het betreffende label heeft. De energielabels en energie-indexen van alle woningen zijn in 2017 geactualiseerd. Deze labels blijven 10 jaar geldig. In de tussentijd wordt wel gewoon doorgewerkt aan het verbeteren van het energielabel. Deze verbeteringen worden bijgehouden in het softwarepakket VABI. De ingrepen in 2020 die van invloed zijn geweest op het label zijn:

- Het aanbrengen van PV panelen;
- CV ketel vervanging;
- CO₂ gestuurde mechanische ventilatie.

80% van de woningen heeft energielabel A, B of C. Gemiddeld heeft de woningvoorraad een C-label en een energie-index van 1,43 (2019: 1,48). Dit is beter dan het landelijk gemiddelde in de corporatiesector (1,57).

Gemiddelde	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
Energie-index	1,43	1,48	1,52
Energie-indexklasse	1,41 – 1,80 (C)	1,41 – 1,80 (C)	1,41 – 1,80 (C)



Woningvoorraad

De woningvoorraad van WormerWonen is in 2020 met 68 woningen gegroeid: 72 woningen zijn uit exploitatie genomen en twee woningen zijn verkocht. We kochten 64 woningen aan en leverden 18 nieuwbouwwoningen op. Hiermee hadden we eind 2020 2.115 woningen in bezit (2019: 2.047). Daarnaast maken 232 garages en negen 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 verhuureenheden (VHE)	Gemeente Wormerland	Gemeente Zaanstad	Gemeente Oostzaan
Zelfstandige woningen	2.115	1.962	109	44
Maatschappelijk onroerend goed	9	1	8	0
Garages	232	232	0	0

Type woning	Aandeel woningvoorraad
Eengezinswoningen	42%
Appartementen	58%
Totaal	100%

Bouwjaar	Aandeel woningvoorraad
1945 - 1968	35%
1969 - 1974	14%

1975 - 1991	23%
1992 - heden	28%
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>

Conditiemeting volgens NEN 2767

In het kader van de kwaliteit van het woningbezit zijn de woningen van WormerWonen geïnspecteerd conform de NEN 2767. Dit is een conditiemeting op de te onderhouden onderdelen van een woning. Om deze conditiemeting actueel te houden wordt elk jaar 1/3 van het bezit opnieuw geïnspecteerd. De resultaten hiervan worden verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting. Na inspectie in 2020 van 1/3 van het bezit zijn onderstaande resultaten bereikt.

Conditie score	Aandeel woningvoorraad
1. Uitstekende conditie	34%
2. Goed	53%
3. Redelijk	12%
4. Matig	1%
5. Slecht	-
6. Zeer slecht	-
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>

De scores lopen van 1 (uitstekende conditie) tot en met 6 (zeer slecht). WormerWonen heeft zich zelf tot doel gesteld om het gemiddelde van de NEN 2767 op of boven de conditiescore drie te houden. Gemiddeld genomen ligt de conditiescore eind 2020 over het gehele bezit van WormerWonen op een score van 2.

Onderstaand de conditiescoretabel 2020 per complex ten opzichte van de scores van 2019.

Conditie	Geaggregeerde conditiescore 2019	Geaggregeerde conditiescore 2020
1	31	35
2	56	55
3	13	13
4	0	1
5	0	0
6	0	0

De verschillen tussen 2019 en 2020 zijn minimaal. Dit houdt in dat de conditie van het bezit op een constant niveau gehouden wordt, hetgeen ook de bedoeling is. De onderhoudsinspanningen die elk jaar worden verricht in het het contracten onderhoud en het planmatigonderhoud zijn dus effectief.

Veiligheid

Het veiligheidsaspect in de woningen van WormerWonen is een belangrijk aandachtspunt. Elk jaar wordt er weer ingezet op enerzijds de actuele regelgeving en anderzijds het op tijd vernieuwen van de betreffende technische aspecten van de woning. Het afgelopen jaar zijn alle AGPO toestellen uit rolatie genomen, dit naar aanleiding van berichten dat deze toestellen oververhit kunnen raken. Ook is er bijzondere aandacht voor de CLV kanalen die de afvoer van rookgassen op de juiste wijze waarborgen. Op de meergezinswoningen zijn diverse CLV kanalen

vernieuwd. Meestal doen wij dit in combinatie met het vervangen van de CV ketel. Daarnaast heeft WormerWonen bijzondere aandacht gehad voor het binnenklimaat van de woningen. Een gezond binnenklimaat dient zowel het aspect energiebesparing als de gezondheid van de bewoner. In dit kader is er mechanische ventilatie aangebracht of vernieuwd. Vanwege het aspect duurzaamheid is deze mechanische ventilatie voorzien van CO2 sturing. Ook wordt er elk jaar gekeken of de brandveiligheid niet nog beter gewaarborgd kan worden. Hiervoor hebben wij in 2020 verschillende complexen gecontroleerd op brandveiligheid, dit in samenwerking met de veiligheidsregio Zaanstreek -Waterland. Daarnaast sorteren wij voor op de nieuwe regelgeving omtrent de verplichting om in het gehele bestaande bezit rookmelders te monteren. Dit in het kader van de wet Besluit Bouwwerken Leefbaarheid.

Uitbreiding woningbezit (projecten in voorbereiding)

Er is een grote woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam en zeker ook in de Zaanstreek. Mede om deze reden zoekt WormerWonen naar uitbreiding van haar woningvoorraad. Vooral na de introductie van de nieuwe Woningwet in 2015 is WormerWonen terughoudend met de zelfstandige verwerving van mogelijke bouwgrond. Voor uitbreidingsnieuwbouw wordt vooral de samenwerking met de gemeentes gezocht. Ook zij zijn doordrongen van de behoefte aan uitbreidingsnieuwbouw. Bij de gemeentes wordt erop aangedrongen op nieuwbouwlocaties voldoende sociale kavels met sociale grondprijzen mogelijk te maken. Inmiddels heeft Zaanstad een minimum aandeel voor sociale woningbouw in nieuwe ontwikkelingsprojecten vastgesteld.

Uitbreiding van het sociale woningbezit denken we ook te vinden in de herontwikkeling van eigen (bestaande) locaties. Zo kunnen bij de herstructurering van de Watermuntstraat en Spatterstraat in totaal twintig extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Ook worden 44 woningen bij De Amandelbloesem en 29 woningen aan het Noordeinde in Wormerveer gebouwd. Hieronder is een korte beschrijving van de lopende en (mogelijk) toekomstige projecten opgenomen:

De Amandelbloesem, nieuwe woontoren (44 huurwoningen)

Bij een aanbesteding met drie aannemers kwam bouwbedrijf Ooijevaar uit Alkmaar financieel gezien als beste inschrijver uit de bus. In het onderhandelingstraject voor een haalbaar project is gekomen tot een optimalisatie, waarbij 44 in plaats van 40 appartementen kunnen worden gebouwd. In het voorjaar van 2020 is de aannemingsovereenkomst getekend en direct na de zomervakantie is gestart met het heikwerk. Met wethouder Songül Mutluer en wijkmanager Zaanstad-Noord Monica Briefjes hebben we twee feestelijke coronaproof starthandelingen verricht. In het voorjaar van 2022 vindt naar verwachting de oplevering plaats.

Oostknollendam, Sluisstraat en schoollocatie (8 huurwoningen)

Na de sloop van de gebouwen op de projectlocatie in 2017 (boerderij Natuurmonumenten, school en peuterspeelzaal) is het niet gelukt om een aannemer te vinden die binnen de begroting de geplande woningen kan bouwen. Het gaat om koopwoningen aan de noordzijde van de sloot: drie vrijstaande woningen en een blok met vier of vijf rijtjeswoningen. Aan de zuidzijde (Sluisstraat) komt een blok met acht sociale huurwoningen. Meest kansrijk lijkt het gunnen van de volledige woningbouwopgave aan een aannemer.

Uniek woonconcept 52 tot 60 woningen in Zaanstad

Jongeren en alleenstaanden willen graag in de Amsterdamse regio blijven wonen, maar de prijzen stijgen. Met een bescheiden inkomen is er dan vaak geen woning te vinden. Met de gemeente Zaanstad heeft WormerWonen daarom in 2018 een uniek woonconcept voorbereid, waarbij de bewoners in coöperatief verband zelf mede het gebouw beheren, bepaalde ruimtes delen en zoveel mogelijk het openbaar vervoer gebruiken. De voortgang van het project loopt vertraging op door de parkeerproblematiek in dit deel van Wormerveer. De gemeente heeft dit project - mede in het licht van de genoemde parkeerproblematiek - voorgedragen voor een

subsidie in het kader van de zogenaamde bouwimpuls. Gemeente Zaanstad heeft de aanvraag medio februari 2021 gehonoreerd gekregen. De uitkomst daarvan wordt begin 2021 verwacht.

Noordeinde Wormerveer (29 huurappartementen)

Op deze bouwlocatie, één van de zestien prioriteitslocaties van de gemeente Zaanstad, gaat HSB-bouw voor ontwikkelaar BPD gemengde woningbouw realiseren. WormerWonen neemt de huurwoningen af. De architect heeft een woongebouw ontworpen dat gebaseerd is op de voormalige loods (De Halm) op het bouwterrein. Hierin passen 29 sociale huurwoningen (driekamerappartementen) en een grote fietsenberging. Het grondwerk en de nodige saneringen zijn inmiddels uitgevoerd. In januari 2021 startte het heiwerk.

Spatterstraat portieken (18 huurappartementen)

Met het slopen en de nieuwbouw van de drie resterende portieken is de Molenbuurt straks geheel afgerond. In totaal gaat het nog om de bouw van 18 sociale huurappartementen. De bouw door bouwbedrijf Kwakkenbos uit Harmelen verloopt zeer voorspoedig. Vanaf begin 2021 worden de 18 woningen verhuurd.

Herstructurering en sloop/nieuwbouw Watermuntstraat (74 huurwoningen)

WormerWonen heeft in 2018 met de gemeente Wormerland een intentieovereenkomst getekend om de wijk Plaszoom-West te herstructureren. In de nieuwbouwsituatie komen er aan de Watermuntstraat 74 sociale huurwoningen, 14 meer dan nu. Vanwege de stikstofproblematiek, was er in het kader van de Wet natuurbescherming naast de gebruikelijke omgevingsvergunning ook een provinciale vergunning nodig. Die werd pas in het late voorjaar van 2020 afgegeven. Vóór de zomer is gestart met het slopen van de twee oude flats; na de zomer is het heiwerk voor de nieuwbouw gestart. De oplevering wordt rond eind 2021 verwacht.

Gele Lisstraat

Naast de Watermuntstraat is dit de tweede (ontwikkel)locatie binnen Plaszoom-West. WormerWonen verhuurt de bestaande flatwoningen alleen nog op tijdelijke basis. De vertrekkende huurders krijgen voorrang bij het vinden van een woning als stadsvernieuwingsurgente. Voor de locatie van de te slopen flats en de aangrenzende grond van de gemeente heeft WormerWonen plannen gemaakt voor woningbouw. In de nieuwe situatie komen er minimaal 72 huurwoningen terug, evenals koopwoningen en huurwoningen in het middenhuursegment. De plannen zijn al getoond aan de gemeenteraad en een klankbordgroep uit de buurt. De reacties zijn positief. De gemeente heeft, ondanks afspraken in de intentieovereenkomst Plaszoom west, voornamelijk geen definitief oordeel gevormd over de wijze waarop zij haar bijdrage kan leveren in het project. In 2021 moet duidelijk worden hoe verder wordt gegaan, maar veel ruimte voor uitstel is er niet, temeer omdat de huurders van de Wollegrasstraat reikhalzend uitkijken naar het moment waarop hun complex vernieuwd wordt.

Woonunits Bruynvisweg, Wormer

Samen met de gemeente Wormerland is vanaf 2018 bekeken of het mogelijk is om op deze locatie (semi-)permanente woningbouw te realiseren. Inmiddels zijn er wetswijzigingen in voorbereiding die een tijdelijke exploitatie van vijftien jaar mogelijk maken. Eerder was dit tien jaar. Daarmee wordt de exploitatie kansrijker. De gemeente heeft zich bereid verklaard de aanleg van de infrastructuur op zich te nemen. In het licht van de uitspraak over de Tiny houses zullen we ons nader beraden op de slagingskansen van zo'n project. Er zijn in 2020 geen vorderingen gemaakt.

Tiny houses Mercuriusweg (3 woningen)

Voor de locatie tegenover het kantoor van WormerWonen is een plan bedacht voor het plaatsen van drie (tijdelijke) tiny houses. De gemeente was ook positief en heeft hiervoor in 2019 de omgevingsvergunning verleend. Echter, het aangrenzende bedrijf Lassie was bang voor hinder

voor haar bedrijfsvoering en tekende bezwaar aan. De gemeente heeft daarop de vergunning ingetrokken. WormerWonen is hierop bestuurlijk in beroep gegaan. Helaas viel de uitspraak in ons nadeel en dat van de woningzoekenden uit. WormerWonen kijkt anders tegen de zaak aan, maar heeft zich neergelegd bij de uitspraak. De tiny houses worden niet gebouwd.

Molenbuurt 2

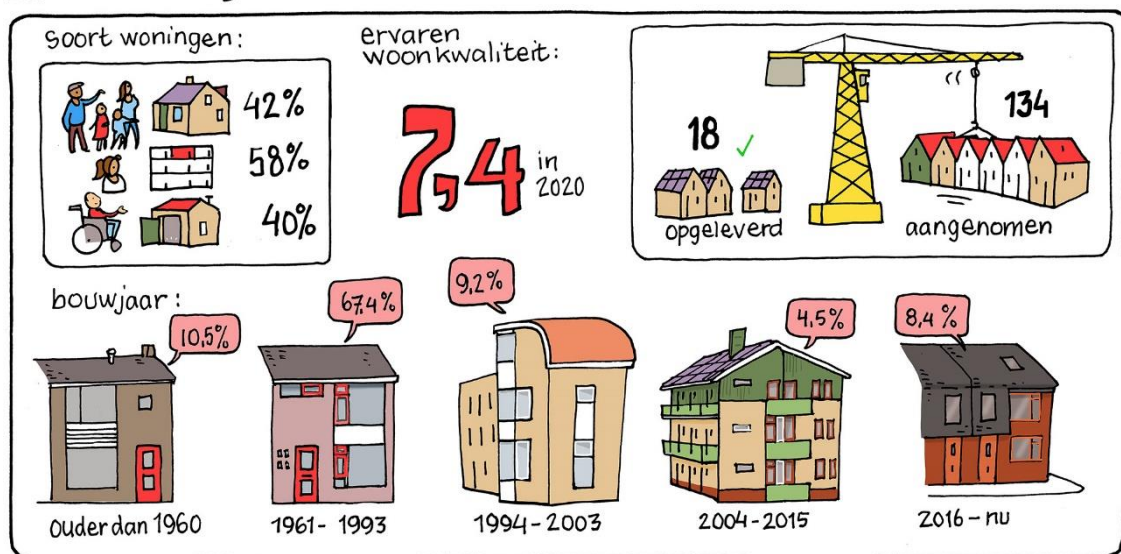
Na de succesvol verlopen herstructurering van de Molenbuurt, gaat de aandacht nu naar Molenbuurt 2. Dit is de wijk ten oosten van de Schanssloot, met de Bootsmanstraat, Peperboomstraat, Visserstraat, Molstraat en Valkstraat (in totaal 145 woningen). De staat van woningen vraagt om een toekomstbestendige aanpak met draagvlak van de bewoners. Om die reden vragen we de huidige bewoners eerst naar hun woonbeleving en toekomstige woonwensen. Een mogelijkheid is sloop/nieuwbouw, maar ook kan gedacht worden aan renovatie of een combinatie van deze twee opties. Doel was om de bewoners in 2020 te informeren en te bevragen. Vanwege corona is dit uitgesteld. Met een adviesbureau wordt gekeken naar een coronaproof opzet voor de communicatie (start begin 2021).

Opgeleverde woningen

18 eengezinshuurwoningen Neck-Zuid

In het vierde kwartaal van 2019 startte ontwikkelaar BPD met een woningbouwplan van in totaal 63 woningen in Neck-Zuid. WormerWonen heeft 18 grondgebonden eengezinshuurwoningen afgenomen. Vóór de zomer van 2020 zijn de woningen opgeleverd aan WormerWonen.

■ onze woningen



Verkoop woningbezit aan bewoners

WormerWonen heeft momenteel 102 woningen aangewezen voor verkoop. Dat is iets minder dan de eerdere 177 woningen. Kijkend naar de behoefte aan eengezinswoningen en de functie daarvan voor de leefbaarheid in de wijk, dan past dit lagere aantal beter. In 2020 zijn twee woningen verkocht.

De verkoopopbrengsten worden geïnvesteerd in de nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Voor alle woningen wordt voorafgaand aan de verkoop een onafhankelijk taxatierapport opgesteld volgens een gevalideerde methode. Leeggekomen woningen worden minimaal twee weken gepubliceerd via 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.

WormerWonen heeft tot 2015 woningen verkocht via de Koopgarantregeling. WormerWonen is verplicht de verkochte Koopgarantwoningen terug te kopen en deelt dan de waardeontwikkeling met de bewoner. Er zijn per 31 december 2020 nog achttien woningen met een terugkoopverplichting voor WormerWonen. De totale terugkoopverplichting bedraagt per 31 december 2020 € 3.062.355.

Complexgewijze aan- en verkoop van woningen

Van Wooncompagnie zijn 44 sociale huurwoningen overgenomen in Oostzaan. Deze corporatie mag onder de nieuwe Woningwet niet langer actief zijn in Oostzaan. De woningen zijn eind januari 2020 eigendom geworden van WormerWonen. Door de bewoners is de overname positief ontvangen. Van ZVH zijn 20 woningen in Wormerveer aangekocht.

Sloop

In het verslagjaar zijn er 72 woningen gesloopt. Dit betreft 12 woningen in de drie portieken aan de Spatterstraat en 60 woningen in de twee flats aan de Watermuntstraat.

Onderhoud

Aan het onderhoud van haar woningen gaf WormerWonen in 2020 € 3.066.868. Het gaat dan om dagelijks en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het planmatig onderhoud omvat het cyclisch onderhoud aan woningen, zoals schilderwerk, dakbedekking en het contractenonderhoud voor de cv-ketels.

Budgetten

De totale begroting voor 2020 voor zowel planmatig als dagelijks onderhoud was € 3.432.000. Dit bedrag bestond uit € 1.290.000 voor dagelijks onderhoud en € 2.142.000 voor planmatig onderhoud.

Onderhoudsuitgaven 2020	Gerealiseerd in €	Begroot in €
Reparatieonderhoud	645.343	568.000
Mutatieonderhoud	438.018	722.000
Planmatig onderhoud	1.648.783	1.850.000
Contractenonderhoud (P.O.)	334.724	292.000
Totaal	3.066.868	3.432.000

Reparatieonderhoud

In 2020 zijn 2.946 reparatieverzoeken van huurders binnengekomen (2019: 2.767). Dit heeft uiteindelijk geleid tot 2.866 reparatieopdrachten aan gespecialiseerde en gecertificeerde bedrijven (2019: 2.230). De gemiddelde kosten per opdracht zijn in 2020 gedaald naar € 235 (2019: € 293).

De totale kosten voor het reparatieonderhoud zijn hoger dan begroot. Dit is te verklaren door het hogere aantal reparatieverzoeken. Die stijging komt voort uit de wijk rondes van de wijkwoonconsulenten. Zij signaleren zaken die anders niet gemeld worden door bewoners. Dit zien we de afgelopen jaren als trend. Voor 2021 is de begroting hierop aangepast.

Mutatieonderhoud

In 2020 zijn er 93 reguliere mutaties geweest (zie ook hoofdstuk 4). Dit is laag te noemen, waardoor minder werd besteed dan begroot. De uitgaven per mutatie waren € 4.710. Ook dit is

laag in vergelijking tot het voorgaande jaar (2019: € 5.373).

Woningverbetering tegen huurverhoging

In 2020 was € 50.000 begroot voor woningverbetering tegen een huurverhoging. Hiervan is € 35.920 uitgegeven. Omdat er een huurverhoging tegenover deze kosten staat, zijn deze kosten geactiveerd.

Planmatig onderhoud

Alle geplande activiteiten van het Planmatig Onderhoud voor het bestaande bezit, op één werkpakket na, zijn gerealiseerd in een wel heel bijzonder jaar 2020. Ondanks de maatregelen rondom het Covid-19 virus heeft de bouw gewoon zijn werk gedaan. Het werkpakket dat geen doorgang kon vinden betrof de dakbedekking op de Amandelbloesem. Vanwege eveneens het voornemen dit dak te bedekken met zonnepanelen, moest er extra aandacht geschonken worden aan de constructie, de dak beveiliging en het materialiseren van de dakbedekking inclusief isolatie.

In het jaar 2020 zijn 10 werkpakketten voorbereid. Deze werkpakketten hebben ten doel om dezelfde soorten werkzaamheden te bundelen en op deze wijze een economische werkwijze te hanteren. Zowel in de offerteprocedure als in de uitvoering heeft dit zijn voordelen. De werkzaamheden variëren van elektrawerk tot liftonderhoud, maar het grootste werkpakket is toch vaak het schilderwerk met gevelonderhoud. Dit was ook in 2020 het geval. 2020 leende zich overigens uitstekend voor het schilderwerk. De werkzaamheden waren opgedeeld in vier geografisch opgedeelde werkpakketten, waarvan de wijk “het ketelhuis” (103 woningen) het grootste werk betrof.

Zowel in de voorbereiding als de uitvoering maakt WormerWonen gebruik van het adviesbureau Alphaplan. In deze samenwerking heeft WormerWonen de regierol. De voorbereiding begint vanuit de conditiemeting, welke meting wordt weggezet in de meerjarenonderhoudsbegroting. Uit deze meerjarenonderhoudsbegroting wordt het eerste begrotingsjaar voorbereid en weggezet in werkpakketten bij de verschillende leveranciers.

De realisatie van de werkzaamheden kwam uit op 1.983.507 dit is 7% onder de begroting van 2.142.000. Wanneer wij in aanmerking nemen dat de werkzaamheden voor de dakbedekking geen doorgang konden vinden, dan is het uiteindelijke resultaat dat de begroting met 9% overschreden is. Deze overschrijding zat zowel in het contractenonderhoud als in het planmatig onderhoud. In het contractenonderhoud werd het begrotingsbedrag overschreden vanwege de toevoeging van twee nieuwe complexen. Het contractenonderhoud hiervoor was nog niet opgenomen in de begroting. Het betrof de aankoop van 44 woningen (appartementen) in Oostzaan en 20 woningen (appartementen) in Wormerveer.

Evaluatie onderhoudspartijen

WormerWonen hecht eraan om de samenwerking met de belangrijkste onderhoudspartijen te evalueren. Eén van deze partijen is het bedrijf Alphaplan. Met dit bedrijf werken wij nauw samen in de bedrijfscyclus van het planmatig onderhoud. In 2020 is in een gezamenlijke bijeenkomst met Alphaplan de samenwerking geëvalueerd en de afspraken herijkt. Dit heeft deels geresulteerd in een vernieuwde aanpak, waarbij de samenwerking nog meer geïntensiveerd is. Dit heeft zowel consequenties voor Alphaplan als voor WormerWonen, maar uiteindelijk moeten de resultaten van deze samenwerking doorwerken in een nog beter beheer van het woningbezit. Daarnaast vinden periodieke evaluaties plaats met de vaste onderhoudspartijen.

Beleidscyclus

WormerWonen werkt volgens een strakke beleidscyclus. Jaarlijks wordt in het voorjaar een derde van het woningbezit geïnspecteerd op basis van de NEN 2767-conditiemeting. Dit geeft een goed beeld van de onderhoudsstaat van het gehele bezit. Midden in het jaar worden de plannen en

budgetten opgesteld. Na doorrekening in de zomerperiode worden de kosten in de jaar- en meerjarenbegroting verwerkt. Daarnaast wordt het planmatig onderhoud geprijsd en weggezet in de markt. Tot slot vindt monitoring van de kwaliteit van het werk en de klanttevredenheid plaats, evenals evaluatie van de hele cyclus. Dit laatste gebeurt jaarlijks. Binnen deze cyclus wordt intensief samengewerkt met alle betrokken partijen.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders hebben bij WormerWonen slechts beperkt de mogelijkheid om zelf extra voorzieningen te plaatsen in de woning. Vooral zaken die op termijn de woning duurder maken (dakkapellen en uitbouwen) worden niet meer toegestaan. Eengezinswoningen kunnen anders niet meer onder de tweede aftoppingsgrens verhuurd worden. Juist aan de laagste inkomensgroepen willen we woningen kunnen toewijzen. Dit beleid resulteert erin dat er in 2020 nog maar circa 25 aanvragen voor het zelf aanbrengen van voorzieningen zijn binnengekomen.

Gewenste effecten beleid ten aanzien van kwaliteit woningbezit uit ondernemingsplan

1. WormerWonen bouwt in 5 jaar 500 nieuwe woningen.
In 2020 zijn 18 woningen opgeleverd en zijn 136 woningen in aanbouw. Begin 2021 worden nog eens 29 woningen in aanbouw genomen. Daarnaast heeft WormerWonen zicht op ruim 300 nieuwbouwwoningen.
2. De gemiddelde CO₂-uitstoot van de woningen van WormerWonen is met 20% afgenomen ten opzichte van de uitstoot medio 2018.
De energie-index is ten opzichte van 2018 afgenomen van 1.52 naar 1.43 in 2020. De CO₂-uitstoot is ten opzichte van 2018 gedaald met 33%. De zachte winters zijn hier deels op van invloed geweest.

Hoofdstuk 4: Huurbeleid en onze huurders

WormerWonen zorgt voor passende en betaalbare woningen voor kwetsbare groepen en mensen uit de laagste inkomensgroepen. Dit betreft huishoudens met een jaarincome tot € 39.055 (peildatum 1 januari 2020). Vanaf 2015 tot en met 2020 is deze inkomensgrens tijdelijk verruimd tot € 43.574. De huurprijs van de woningen is maximaal € 737,14 per maand.

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

Jaarlijkse huuraanpassing

De huurverhoging wordt gedifferentieerd op basis van de verhouding tussen de prijs en kwaliteit van de woning (de huursombenadering). WormerWonen maakte in 2020 geen gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging en hanteerde twee tarieven: 1,6% of 2,8% huurverhoging. Alle huurders die al de streefhuur (72% van de maximale huur) of meer betaalden, kregen 1,6% huurverhoging. Huurders die minder dan de streefhuur betaalden, kregen 2,8% huurverhoging. De huurverhoging is vooraf besproken met de huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH), die hiermee in eerste instantie akkoord ging. Echter, de lockdown en de inkomensdaling die daarmee voor sommige huurders gepaard ging, leidden tot een aanvullend negatief advies van HvH. WormerWonen is van mening dat het niet doorvoeren van een huurverhoging geen effectief middel is om mensen met plotselinge inkomensdaling te helpen. Er is op zo'n moment maatwerk nodig om de situatie op te lossen. WormerWonen heeft om die reden de huurverhoging wel doorgevoerd. Tegelijkertijd zijn de huishoudens die in de problemen kwamen geholpen. In alle gevallen was een uitgestelde betaling van de huur voldoende om de situatie op te lossen. Vooral voor zzp'ers kwam niet veel later financiële steun van de overheid.

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020 gaf een huursomstijging van 2,47%.

Huurbevriezing en -verlaging

Eind 2018 is het sociaal huurakkoord gesloten tussen de Woonbond en Aedes. Deze regels zorgen ervoor dat huurders die relatief duur huren ten opzichte van hun inkomen in aanmerking komen voor huurbevriezing. De jaarlijkse huurverhoging wordt in die gevallen niet doorgevoerd of de huur wordt verlaagd. Door het ontbreken van een wettelijke basis was het niet mogelijk om deze regels al in 2019 toe te passen. In 2020 was die wettelijke basis er wel en kwamen er 56 aanvragen. Van deze aanvragen zijn er 22 gehonoreerd. In alle gevallen ging het om een huurbevriezing.

Bezwaar

Er is in 2020 zes keer bezwaar gemaakt tegen de jaarlijkse huurverhoging. De bezwaren kwamen onder andere voort uit onderhoudsgebreken, de uitzondering voor gehandicapten en chronisch zieken en een inkomensdaling. Alle bezwaren zijn weerlegd en waar nodig zijn adviezen gegeven of is een huurder intern doorverwezen naar huurincasso.

Huurprijs

In de volgende tabel (prijsklasse) zijn de prijsklassen van de woningen van WormerWonen te zien. De prijsklasse is belangrijk. Woningzoekenden met recht op huurtoeslag komen alleen in aanmerking voor woningen met een voor hen passende huurprijs. Uit de tabel is bijvoorbeeld op te maken dat 60,1% van de woningen van WormerWonen betaalbaar is voor een- en

tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag. In totaal is 87,3% van de woningen betaalbaar voor huurtoeslaggerechtigden.

Prijsklasse (2020)	In procenten
Goedkoop: < € 432,51	14,8%
Betaalbaar 1-2 personen: € 432,52 - € 619,01	60,1%
Betaalbaar 3 of meer personen: € 619,02 - € 663,40	12,4%
Duur: € 663,41 - € 737,14	9,9%
Boven liberalisatiegrens: > € 737,15	2,3%
Totaal	100%

Percentage van maximale huurprijs (sociale huurwoningen 2020)		
90-100	2%	44
80-90	3%	67
70-80	25%	508
60-70	57%	1163
Minder dan 60%	13%	273
Totaal	100%	2055

In bovenstaande tabel is te zien welke huurprijs de woningen van WormerWonen hebben ten opzichte van de maximale huurprijs (woningwaarderingssysteem). De huurprijs die WormerWonen bij nieuwe verhuring nastreeft, is 72% van de maximale huurprijs. Iets meer dan de helft van de woningen heeft een lagere huurprijs. Als een woning leegkomt, wordt de huur verhoogd tot 72% van de maximaal toegestane huurprijs. Ook krijgen de woningen met een huurprijs onder de 72% bij de jaarlijkse huurverhoging een hoger percentage huurverhoging (in 2020 2,8% in plaats van 1,6%). Hierdoor groeien deze huurprijzen naar de 72% toe.

Woonlasten

Door snel stijgende WOZ-waarden en betere energielabels worden woningen steeds hoger gewaardeerd. Dat leidt tot steeds hogere huurprijzen. Zelfs bij de genoemde 72% komen steeds minder woningen (vooral eengezinswoningen) onder de gewenste aftoppingsgrenzen. Bij de verhuur moeten de woningen onder deze aftoppingsgrenzen blijven bij verhuur aan een huurtoeslaggerechtigde. Komt de huurprijs boven de grenzen, dan mogen we woning niet toewijzen. Voorkeur heeft meer flexibiliteit, waarbij de grenzen kunnen variëren afhankelijk van de energielasten. De woonlasten voor de huurder bij een hoge huur blijven dan gelijk aan de woonlasten bij een goedkopere woning met hoge energielasten. In de regering wordt hierover gesproken, hopelijk leidt dit snel tot invoering van nieuwe regelgeving. Op deze manier kunnen ook duurzame woningen in de toekomst blijvend worden toegewezen aan een zo breed mogelijke doelgroep.

Woningtoewijzingen Wormerland

Voor de Huisvestingsverordening in Wormerland heeft WormerWonen 102 woningtoewijzingen gedaan. Dit is een gebruikelijk aantal, maar in dit getal zijn wel de 18 woningtoewijzingen voor de nieuwbouw op de Sportlaan in Neck meegenomen. Zonder die nieuwbouw waren er relatief weinig woningtoewijzingen.

De woningverhuringen zijn als volgt gelabeld:

Categorie	Gerealiseerd %	Norm (maximaal) %
Lokaal	15	25
Regionaal	34	25
Landelijk (ongelabeld)	51	Vrij
Totaal	100	

Volgens de Huisvestingsverordening 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. De lokale en regionale ruimte samen mag maximaal 50% van alle toewijzingen bedragen. Eind 2020 is daarom gestopt met het lokaal labelen van woningen. Deze ingreep was nodig door het hogere aantal urgenten via de gemeente (sociaal-medisch en indicatie passende woonruimte) en het aantal stadsvernieuwingsurgenten (Gele Lisstraat) die binnen de regionale ruimte vallen.

Toewijzing aan urgenten

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 te zien:

Voorrang	Percentage	Norm
Regulier		
Reguliere woonruimteverdeling ongelabeld	46,3	
Reguliere verdeling met labels onderverdeeld in:	12,0	Maximaal 25%
- Voorrang gelabeld starters	4,0	
- Voorrang gelabeld doorstromers	5,0	
- Voorrang gelabeld senioren	3,0	
Totaal regulier	58,3	
Bemiddeling		
Directe eigen bemiddeling	3,0	Maximaal 5%
Vergunninghouders (rechtstreeks geplaatst)	5,0	
Urgentie vanuit instelling	0	
Totaal bemiddeling	8,0	
Urgentie		
Sociaal-medische urgentie	10,9	
Stedelijke vernieuwingsurgentie	18,8	
Indicatie passende woning (voorheen GEB)	4,0	
Totaal urgentie	33,7	
Totaal	100	

46,3% 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. Doorstromers zijn woningzoekenden die een woning achterlaten en bij senioren gaat het om woningzoekenden van 55 jaar of ouder.

Vergunninghouders

In 2020 moest Wormerland 18 vergunninghouders huisvesten (2019: 23, 2018: 24, 2017: 37). Aan het einde van 2020 was dit voor 21 vergunninghouders gelukt. De eindstand van 2020 wordt met de taakstelling voor 2021 verrekend. Gemeente Wormerland start 2021 daarom met plus 3. 5% van de vrijgekomen woningen is bemiddeld aan vergunninghouders.

Directe eigen bemiddelingen

3% van de woningen zijn direct bemiddeld (zonder urgentieverklaring of buiten de woonruimteverdeling om). Dit is bijvoorbeeld ingezet om de bewoners van een rolstoelwoning te herplaatsen nadat de bewoner die de rolstoel nodig had overleden was. Er zijn geen woningen verhuurd aan mensen die uitstromen uit een instelling. Hiervoor heeft WormerWonen geen gemeentelijke aanvragen gehad.

Sociaal medische urgenties

10,9% van de woningen is verhuurd aan bewoners met een sociaal-medische urgentie. Sociaal-medische urgenties betreffen gevallen waarbij bij een woningzoekende ernstige nood voor een woning ontstaat. Bijvoorbeeld als een gezin met kinderen op straat dreigt te komen. WormerWonen heeft zelf geen urgentiebeleid. Het sociaal-medisch team van Zaanstad (SMT) behandelt ook de sociaal-medische urgentieaanvragen uit Wormerland. De afdeling Klantcontact Vergunningen Zaanstad neemt de intake en afhandeling van de aanvragen voor haar rekening. In 2020 zijn 30 aanvragen gedaan. Daarvan zijn er 9 toegewezen, 20 afgewezen en één is er nog in behandeling.

Indicatie passende woning

Voor mensen met een ergonomische beperking kan het sociaal team van de gemeente een indicatie passende woonruimte uitschrijven (voorheen 'geringe ergonomische beperking' (GEB) genaamd). In 2020 zijn er vier van deze beschikkingen afgegeven. Al deze huishoudens zijn inmiddels passend gehuisvest.

Stadsvernieuwingsurgenten

In 2020 had WormerWonen één project (Gele Lisstraat) waarvoor op termijn woningen worden vernieuwd. De bewoners kregen allemaal een stadsvernieuwingsurgentie. Hiermee kunnen zij met voorrang een andere woning zoeken. 18,8% van de vrijgekomen woningen is verhuurd aan bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie.

Tijdelijke huisvesting

WormerWonen verhuurt de woningen aan de Gele Lisstraat tijdelijk op grond van de Leegstandwet. De selectie van de kandidaten en de verhuur is uitbesteed aan Ad Hoc beheer. In 2020 zijn er 20 woningen tijdelijk verhuurd. Het totaal aantal tijdelijk verhuurde woningen op de Gele Lisstraat komt daarmee op 27 van de 72 woningen (37,5%).

Verhuur in Zaanstad

In Zaanstad zijn dertien woningen opnieuw verhuurd. De meeste woningen in De Amandelbloesem hebben in de Huisvestingsverordening van Zaanstad een bijzondere status gekregen, waardoor ze buiten WoningNet om kunnen worden verhuurd. In Zaanstad zijn er twee aanleunwoningen verhuurd via WoningNet.

Voor de meeste woningen in De Amandelbloesem draagt de Zorgcirkel kandidaten voor. Deze zorgpartij heeft het beste zicht op welke zorgvraag het meest urgent is. Hiervoor is een aantal groepen gedefinieerd: bewoners met een zorgvraag, mensen die vereenzamen, mensen met een urgentie van het Sociaal Wijkteam van Wormerveer en mensen die vrijwilligerswerk bij vereniging De Bloesem doen. Ook komen gezonde senioren in aanmerking.

Verhuur in Oostzaan

Sinds januari 2020 bezit WormerWonen 44 woningen in Oostzaan. Er is één huurovereenkomst opgezegd in 2020. De woning is gepubliceerd via WoningNet en mensen uit Oostzaan kregen voorrang.

Woningtoewijzing

In 2020 zijn in Wormerland, Zaanstad en Oostzaan in totaal 105 woningen opnieuw verhuurd via WoningNet. In de volgende tabel is de verdeling in toewijzing naar gemeente aangegeven:

Gemeente	% reacties uit	% verhuurd aan woningzoekenden uit
Wormerland	7	68
Zaanstad	29	13
Oostzaan	0	2
Purmerend	4	1
Amsterdam	43	12
Rest SRA	8	1
Buiten SRA	9	3
Totaal	100	100

Het percentage verhuur van woningen aan inwoners uit Wormerland is in 2020 68%. Dit terwijl slechts 12% van de vrijgekomen woningen met voorrang werd verhuurd aan inwoners uit Wormerland. Dit komt voornamelijk door het hoge aantal urgenten dat is gehuisvest.

Herkomst nieuwe huurders in %	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Wormerland	68	60	64	51	46	72
Zaanstad	13	18	21	18	23	10
Oostzaan	2	-	-	-	-	-
Amsterdam	12	15	7	21	19	10
Rest SRA	2	5	5	2	8	4
Buiten SRA	3	3	3	8	4	4
Totaal	100	101	100	100	100	100

Woningzoekenden

Er waren in het werkgebied van WormerWonen (Wormerland, Zaanstad en Oostzaan) per maand 3.500 actief woningzoekenden. In 2019 waren dit er nog 2.600. In de gehele Stadsregio Amsterdam (SRA) is het aantal woningzoekenden 42.000. Een stijging van 10.000 ten opzichte van 2019. De druk op de woningmarkt neemt daarmee snel toe. De tekorten op de woningmarkt zijn in alle segmenten zichtbaar: van sociale huur, vrijesectorhuur tot de koopmarkt.

Reacties woningaanbod

Het gemiddeld aantal reacties op het woningaanbod van WormerWonen steeg naar 237. In 2019 lag dit aantal op 140 en in 2018 op 169. Ter vergelijking: voor de SRA lag het gemiddeld aantal reacties in 2020 op 586.

Gemiddelde wachttijd

Gemiddelde wachttijden in jaren	2020	2019
Woningtoewijzingen WormerWonen		
Doorstromers	9,2	22,3
Starters	11,3	7,6
Stadsregio Amsterdam		
Gemiddeld	10,0	10,2

De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Wormerland is in 2020 voor starters flink gestegen (nu 11,3 jaar). De wachttijd voor doorstromers kent juist een enorme daling: van 22,3 naar 9,2 jaar. Dit komt omdat er in deze groep relatief veel woningen zijn toegewezen aan urgenten, die ook bij een korte inschrijftijd een woning kunnen krijgen. Als we kijken naar de woningen die uitsluitend op inschrijftijd zijn toegewezen, dan komt de wachttijd uit op circa 20 jaar.

■ verhuringen



Passende verhuur

Bij elke nieuwe verhuur wordt de wettelijke passendheid getoetst op het moment dat de huurovereenkomst ingaat. In 2020 ging 87,9% van de 132 woningen naar huurders met een inkomen onder de € 39.055. Voor huurders met een inkomen tussen de € 39.055 en € 43.574 was dit 7,6%. 4,5% van de verhuurde woningen ging naar huishoudens boven deze inkomensgrens. De percentages liggen hiermee binnen de door de Europese Unie gestelde norm van 80% - 10% - 10%.

WormerWonen heeft in 2020 100% van de woningen passend toegewezen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Dit voldoet ruimschoots aan de Woningwet, die een percentage van minimaal 95% eist.

Bij WormerWonen heeft de passendheidstoets beperkte impact op de kansen van woningzoekenden. WormerWonen verhuurt namelijk ultimo 2020 76% van alle woningen met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen. Hierdoor komen huurtoeslaggerechtigden altijd voor deze woningen in aanmerking. Omdat alle woningzoekenden met een inkomen tot € 43.574 (in plaats van € 39.055) mogen reageren op de woningen onder de aftoppingsgrenzen, kan WormerWonen in theorie de hele (tijdelijk verruimde) doelgroep huisvesten. In de praktijk pakt dit anders uit. We constateren dat we ondanks het tijdelijk verhoogde plafond, niet iedereen kunnen voorzien van geschikte huisvesting. Vooral woningzoekenden met een middeninkomen en hoge lasten (bijvoorbeeld door kinderen) vallen in het huidige stelsel buiten de boot. Zij hebben een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen voor een hypotheek. In de vrijehuursector is niks te vinden of zijn de woningen te duur.

Mutatiegraad

Er zijn in 2020 in totaal 134 woningen verhuurd, waarvan 18 nieuwbouwwoningen op de Sportlaan in Neck. Daarnaast zijn er 21 woningen aan de Gele Lisstraat tijdelijk verhuurd in afwachting van de sloop in 2021. In het paragraaf "tijdelijke huisvesting" waren dit er 20. Eén woning nog niet tijdelijk verhuurd tijdens de jaarwisseling. Twee woningen zijn verkocht. Het aantal reguliere mutaties is met 93 vrij laag. Normaal schommelt dit tussen de 100 en 130. De mutatiegraad kwam in 2020 uit op circa 4,4% (2019: 3,5%, 2018: 6%).

Huurtoeslag

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

Huurderving

WormerWonen kende ook in 2020 geen structurele leegstand in haar woningen. Op basis van de reguliere mutaties en de mutaties bij tijdelijke verhuur komt de huurderving in 2020 uit op een bedrag van € 98.000,- (2019: € 110.000, -). 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. WormerWonen heeft hiervoor een medewerker huurincasso in dienst. Dit versterkt de betrokkenheid en voorkomt misverstanden in de communicatie. Zo nodig maakt de medewerker afspraken over een betalingsregeling en/of volgen er gesprekken op kantoor. In 2020 is dit beleid niet veranderd. De derving bedraagt € 15.000, - (2019: € 12.000, -) als gevolg van;

- niet (meer) te incasseren huur;
- het met succes een beroep doen op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (schone lei);
- schade aan de woning.

Huurschuld

De totale huurachterstand per 31 december 2020 was € 44.577,- (0,30% van de totale huursom) van in totaal 98 huurders.

Ontruimingen

In 2020 waren er geen ontruimingen vanwege overlast of huurschuld. Vanwege de coronacrisis is in 2020 aan corporaties gevraagd zo min mogelijk uitzettingen te doen. Omdat ontruimingen niet aan de orde waren, heeft dit geen invloed op het cijfer.

Verhuiskostenvergoeding

WormerWonen keert een verhuiskostenvergoeding uit aan stadsvernieuwingsurgenten. Dit zijn bewoners die door sloop hun woning moeten verlaten. Afspraken hierover maakt WormerWonen met de bewonerscommissie van de betreffende wijk in een zogenaamd sociaal plan. In 2020 waren er alleen stadsvernieuwingsurgenten in de Gele Lisstraat. In 2020 is er voor deze urgenten 21 keer een verhuiskostenvergoeding uitgekeerd.

Gewenste effecten woon- en huurbeleid uit ondernemingsplan

1. Minimaal 75% van de sociale huurwoningen van WormerWonen is bereikbaar voor huishoudens met de laagste inkomens.
Deze doelstelling is in 2020 gehaald. 77% van de verhuringen kent een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen en is daarmee bereikbaar voor huurtoeslaggerechtigden.
2. De duurzaamheidsinvesteringen van WormerWonen hebben een positieve invloed op de bijkomende woonlasten voor huurders.
In 2020 plaatste WormerWonen vooral zonnepanelen. De zonnepanelen worden voor € 2 per paneel per maand in rekening gebracht bij de servicekosten. Hetzelfde paneel levert echter € 4 aan energie op voor de bewoner. Hiermee is ruimschoots voldaan aan de doelstelling.
3. Huurders waarderen de dienstverlening van WormerWonen gemiddeld met een 8.
De dienstverlening van WormerWonen is in 2020 gewaardeerd met gemiddeld een 8. Daarmee voldoet WormerWonen aan de doelstelling.

Hoofdstuk 5: Onze belanghebbenden

Als belangrijke kernwaarde van de organisatie, betreft WormerWonen belanghebbenden bij haar beleid. Met de coronapandemie en de lockdown in Nederland werd vanaf maart 2020 alles anders. Veelal was alleen via digitale middelen contact nog mogelijk. Videobellen is een groot goed in deze tijd, maar is toch anders dan een fysieke vergadering. Ook kunnen niet alle belanghebbenden videobellen. Ook lagen voor veel mensen de prioriteiten anders. Gezond blijven en voor anderen zorgen was opeens veel belangrijker dan een werkgroep, bewonerscommissie of klankbordgroep. WormerWonen heeft daarom besloten een aantal geplande activiteiten uit te stellen tot een later moment. Eerst moeten we de pandemie overwinnen.

Gelukkig is een aantal zaken wel gelukt, zoals het maken van prestatieafspraken en regulier overleg met de gemeente en de huurdersvereniging. Dit gebeurde via videobellen.

Overleg met de huurdersvereniging

Ook in 2020 zijn er complexe dossiers besproken met de huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH). Naast de twee formele overleggen die tussen de directeur-bestuurder en de huurdersvereniging plaatsvonden, is er elke vier weken informeel overleg. Behalve de directeur-bestuurder en twee leden van HvH, was daarbij ook het hoofd Wonen van WormerWonen aanwezig. Hierdoor was er al overleg voordat de formele besluitvorming plaatsvond. In de formele overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de jaarlijkse huuraanpassing;
- nieuwe vormen van bewonersparticipatie;
- Groen, gewoon doen! (duurzaamheidsbeleid);
- de prestatieafspraken;
- de organisatie van een buurtfestival met als doel informatie op te halen bij de huurders, de participatie te vergroten en informatie te geven;
- diverse nieuwbouwprojecten, waaronder de Gele Lisstraat.

De huurdersvereniging heeft ook eenmaal met de raad van commissarissen gesproken. Gespreksonderwerpen waren de huurverhoging en de verhuurdersheffing (en acties daartegen).

WormerWonen faciliteert HvH in haar onafhankelijk functioneren met een jaarlijkse bijdrage. HvH kan die binnen de doelstelling van de organisatie naar eigen inzicht besteden. 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.

In 2020 zijn twee nieuwe bestuursleden toegetreden tot het bestuur van HvH.

Prestatieafspraken

2020 was het zesde jaar waarin met huurders en gemeentes prestatieafspraken zijn gemaakt in het kader van de Woningwet. Wel was er ten opzichte van voorgaande jaren verschil in de aanpak.

In Wormerland is de werkwijze met betrekking tot de prestatieafspraken aangepast. Gekozen is voor een werkwijze die gelijk is aan de Zaanse Samenwerkingsafspraken. Er is een koersdocument opgesteld, evenals een raamovereenkomst voor - in eerste instantie - een periode van drie jaar (tot einde gemeenteraadsperiode). Streven is een raamovereenkomst voor een periode van vier jaar, die gelijk loopt met de gemeenteraadsperiode. De prestatieafspraken zijn samen met Parteon gemaakt. De woonvisie heeft naast de

ondernemingsplannen van de beide corporaties een duidelijke plek in zowel het koersdocument als in de raamovereenkomst. Jaarlijks wordt met een evaluatie bekeken of bijsturing nodig is. In Zaanstad zijn de Zaanse Samenwerkingsafspraken 2020 - 2024 gemaakt. In de samenwerkingsafspraken staat de gedeelde ambitie van gemeente, huurdersorganisaties en corporaties voorop: wat willen we bereiken? De afspraken richten zich niet uitsluitend op meetbare uitkomsten, maar ook op de wijze van samenwerking tussen de partijen om de gestelde ambities te bereiken. Deze aanpak geeft het proces van de prestatieafspraken in deze gemeente (veel) meer dynamiek dan in voorgaande jaren. Ook geeft het zichtbaar meer energie aan de deelnemende partijen. Jaarlijks worden de geformuleerde ambities getoetst aan gegevens uit onder andere de digitale verantwoordingsinformatie (Dvi).

Met Oostzaan zijn in 2020 geen prestatieafspraken gemaakt. Met het gemeentebestuur is kennism gemaakt met WormerWonen door middel van een fietstocht door Wormer en Wormerveer (waar een groot deel van het woningbezit is gelegen). Daarnaast zijn zowel met de WoV als de gemeente gesprekken gevoerd over investeringen in de gemeente en de toewijzing van woningen. Uit deze gesprekken is duidelijk geworden dat de WoV vooralsnog over voldoende middelen beschikt om de noodzakelijke investeringen in de gemeente te voldoen. WormerWonen heeft zich bereid verklaart om ondersteunende investeringen te overwegen mocht dit voor de sociale huisvesting wenselijk zijn. Daarnaast is de woningtoewijzing van de woningen via WoningNet verkent. Het is voor een kleine gemeente als Oostzaan van belang dat lokale woningzoekenden voldoende aan bod komen. Er is in het bezit van WormerWonen in deze gemeente in 2020 één woning gemuteerd en deze is via WoningNet lokaal toegewezen. In 2021 vindt een nadere onderlinge kennismaking plaats door middel van een fietstocht door Oostzaan.

Overleg met bewonerscommissies en buurtconciërges

De bewonerscommissies hebben naast hun eigen overleg elk jaar een of twee vaste overlegmomenten met WormerWonen. Tussentijds overleg is altijd mogelijk. De wijkwoonconsulenten en huismeesters nemen ook deel aan de formele vergaderingen met de bewonerscommissies.

Er zijn negen bewonerscommissies: Zaanslinger, Amandelbloesem, Molenbuurt, Beschuitstoren, Jisp, Knollendammerstraat, Plaszoom-Oost, Plaszoom-West en Bovenkruier. Van deze negen zijn alleen de eerste vijf commissies actief.

Met de bewonerscommissie Amandelbloesem is in 2020 gesproken over de schoonmaak, het tuinonderhoud, servicekosten en de hulpbehoefte van bewoners. Bij de bewonerscommissie Beschuitstorenwijk stond het tweemaal per jaar uitvoeren van een wijkschouw en de communicatie over het planmatig onderhoud op de agenda. Met de bewonerscommissies Molenbuurt, Zaanslinger en Jisp is in 2020 geen formeel overleg geweest.

Overleg tussen de wijkwoonconsulenten en bewoners, buurtconciërges en bewonerscommissies heeft onder andere geleid tot de volgende aanvullende werkzaamheden in het kader van de leefbaarheid:

- diverse complexen: aanvullende schoonmaak in verband met corona;
- Florastraat 27: schoonmaak gevel;
- Zaanweg 53, 54: schoonmaak gevel en binnenzijde;
- Amandelbloesem: bouw van een bromfietsenstalling;
- Faunastraat 117 – 121: aanpassingen in verband met inbraken in de gezamenlijke ruimte.

Communicatie

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

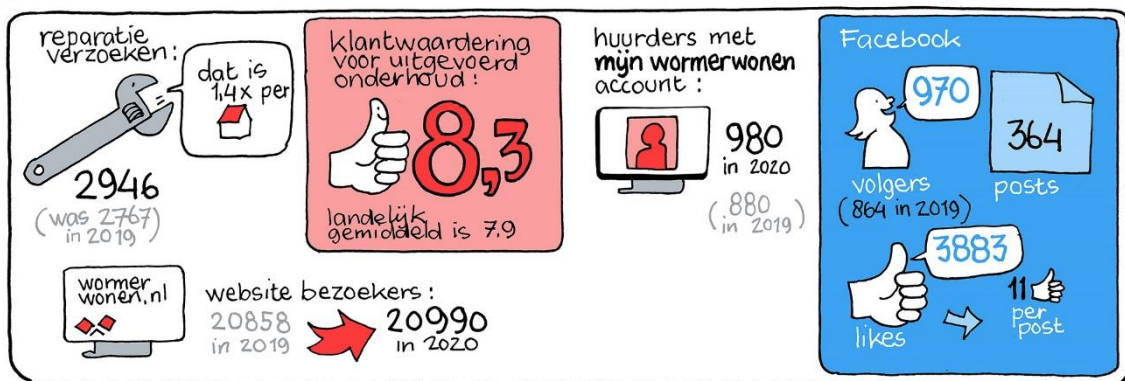
Mijn WormerWonen en website

Op het huurdersportaal Mijn WormerWonen kunnen huurders hun persoonlijke gegevens inzien en wijzigen. Eind 2020 hadden 980 huurders zich voor Mijn WormerWonen geregistreerd (2019: 887, 2018: 828). De website werd in 2020 20.990 keer bezocht (2019: 20.858, 2018: 24.187, 2017: 19.565). Het hogere bezoekersaantal in 2018 is te verklaren door het grote aantal nieuwbouwwoningen dat in dat jaar is opgeleverd. Dit trok veel extra mensen naar de website.

Facebook, Twitter, LinkedIn en Instagram

De Facebookpagina van WormerWonen telde eind 2020 970 volgers (2019: 864, 2018: 762). Op Twitter had WormerWonen 1.711 volgers (2019: 1.714, 2018: 1.673) en op LinkedIn 779 (2019: 448, 2018: 300). Op Instagram telt WormerWonen eind 2020 181 volgers. Via Facebook houdt WormerWonen (vooral) huurders en inwoners van de regio op de hoogte van interessante ontwikkelingen in de Zaanstreek, waaronder de activiteiten van WormerWonen. Ook geeft WormerWonen hier praktische budget- en veiligheidstips. Op Twitter maakt WormerWonen melding van (informatie)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.

■ onze dienstverlening & communicatie



Offline nieuws

Huurders en andere belanghebbenden die niet online zijn te vinden, wil WormerWonen ook blijven informeren. Daarom heeft WormerWonen eenmaal per maand een nieuwspagina in het huis-aan-huisblad Aktief. Aktief verschijnt dertienmaal per jaar in heel Wormerland en Wormerveer. Tot december 2018 had WormerWonen ook een nieuwspagina in het blad Bloesemnieuws, dat maandelijks in Wormerveer-Noord verscheen. Vereniging De Bloesem is hiermee gestopt en vermeldt met ingang van 2020 haar activiteiten in Reuring. Dit is een kwartaalblad voor geheel Wormerveer. Nieuwe ontwikkelingen bij WormerWonen worden elk kwartaal in dit blad opgenomen. Daarnaast geeft WormerWonen nieuwsbrieven uit voor specifieke doelgroepen. In 2020 zijn diverse nieuwsbrieven verzonden aan:

- de bewoners van het Torenp plein over de aanleg van zonnepanelen (2);
- de bewoners van de Koningsvarenflats over de aanleg van zonnepanelen (1);
- de bewoners van de Schansstraat over onderhoud en de aanleg van zonnepanelen (1);
- de bewoners van de Zaanweg 53 – 54 over de overname van hun woningen door WormerWonen (1);

- de bewoners van De Amandelbloesem over de start van de bouw van de tweede woontoren (2).

Verder is aan alle bewoners een enquête over Groen, gewoon doen! gestuurd.

Informatiebijeenkomsten

WormerWonen organiseerde in 2020 in verband met de coronapandemie geen informatiebijeenkomsten.

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 onafhankelijk voorzitter. Geen van de leden mag banden hebben met de betrokken corporaties. De commissie werkt strikt volgens een reglement.

In 2020 zijn er geen zaken van WormerWonen bij de geschillencommissie terecht gekomen. Wel is er een nieuwe voorzitter aangetrokken.

Effecten beleid leefbaarheid uit ondernemingsplan

1. Bewoners zijn tevreden over de wijze waarop zij betrokken worden bij de plannen en het beleid van WormerWonen.

WormerWonen investeert fors in de vernieuwing van haar woningbezit, waarbij ook gestreefd wordt naar gevarieerde buurten. De bewoners zijn tevreden over hun buurt en waarderen die gemiddeld met een 7,4. Dit cijfer is dus 0,1 punt gedaald in 2020. In 2019 was het gemiddelde cijfer een 7,5. Als er onvrede is, zijn burenoverlast, vervuiling en slecht tuinonderhoud de belangrijkste redenen, zo blijkt uit de KWH-enquêtes. Door samen te werken met ketenpartners in de wijk en het aantal buurtconciërges uit te breiden, zetten de wijkwoonconsulenten zich in voor de directe woonomgeving.

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 de woningen. De leefomgeving moet schoon, heel en veilig zijn. Daar maakt WormerWonen zich samen met de gemeentes hard voor. De wijkwoonconsulenten, huismeesters en buurtconciërges, maar ook de bewoners, hebben hierin een belangrijke rol. Zij signaleren problemen en pakken die aan. Afhankelijk van de melding gebeurt de afhandeling door de gemeente of door WormerWonen. De medewerker Sociaal beheer bij WormerWonen is hierin belangrijk, omdat deze medewerker het hele netwerk aan partners goed kent.

Buurtconciërges

WormerWonen heeft zes vrijwillige buurtconciërges. Zij lopen wijk rondes, ruimen kleine rommel op en melden problemen in de wijk aan WormerWonen. De buurtconciërges dragen zo bij aan een schone, hele en veilige buurt.

Partners

Het beheer van een buurt of wijk is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente. Als een substantieel aandeel woningen van de corporatie is, dan is WormerWonen echter bereid om onder leiding van de gemeente en in samenwerking met andere maatschappelijke partners hieraan actief bij te dragen. Partners zijn bijvoorbeeld organisaties zoals de politie, het Dienstencentrum Wormerland, Wonen Plus en BeterBuren. De samenwerking gebeurt meestal op casusniveau.

Samen met Zaanstad is een convenant voor de aanpak van woonoverlast ondertekend. De afspraken zorgen voor een betere regie op de overlastzaken. Met de gemeente Wormerland willen we een soortgelijk convenant sluiten. Hiervoor zijn de gesprekken opgestart. Ook is het hennepconvenant met de politie ondertekend. Hiermee wordt het mogelijk om gegevens met de politie te delen als die bijvoorbeeld een hennepkwekerij oprolt in een woning van WormerWonen. Met de gegevens kan WormerWonen een ontruiming aanvragen bij de rechter.

Overlast

In 2020 waren er 93 nieuwe overlastmeldingen. Daarnaast liepen er nog 12 meldingen uit 2019. Het totaal aantal meldingen (105) is daarmee fors gestegen ten opzichte van 2019 (46).

Oorzaken overlast

In de volgende tabel is de ontwikkeling in de soorten overlast in de afgelopen jaren te zien.

Oorzaken voor overlast	2020 in %	2019 in %	2018 in %	2017 in %	2016 in %	2015 in %
Geluidsoverlast	27	32	30	38	33	27
GGZ-problematiek	11	26	19	14	14	15
Rommel/troep/parkeerproblemen	3	8	12	12	19	30
Bedreiging/intimidatie/lastigvallen	13	11	16	12	8	5
Overlast dieren	9	3	6	6	6	8
Stankoverlast	2	0	2	5	1	2
Vervuiling/verwaarlozing	1	3	0	0	0	0
Tuin-/grondgeschild	0	0	1	1	3	7
Overlast kinderen (inclusief jeugdoverlast)	6	3	1	1	5	4
Discriminatie	0	0	1	1	1	1
Zorg (geen GGZ)	2	3	0	0	0	1
Overige	27	13	12	9	10	2
Totaal	101	102	100	100	100	102

GGZ

De GGZ-problematiek lijkt flink gedaald, maar in absolute aantallen is die gelijk gebleven aan 2019. Het is daarmee voor het eerst dat de overlast in deze categorie niet is toegenomen. Wel vraagt deze groep veel aandacht van alle partners in de keten van zorg, gemeente en verhuurder.

Toegenomen overlast

Een toename zagen we in geluidsoverlast, bedreiging en intimidatie, overlast van dieren en overlast van kinderen. Opvallend is dat de samenleving verhardt. In steeds meer overlastzaken is de politie al betrokken op het moment dat de melding bij WormerWonen wordt gedaan. Met elkaar in gesprek gaan, inlevingsvermogen en wederzijds begrip lijken steeds meer op de achtergrond te raken. De coronacrisis versterkt dit. Bewoners waren vaker thuis, hetgeen de kans op (buren)overlast heeft verhoogd. Daarnaast bestaat de indruk dat door alle beperkende maatregelen mensen minder weerbaar waren tegen (enige) overlast. De gevolgen van de coronacrisis en de lockdown zijn daarmee veel groter dan in eerste instantie misschien wordt gedacht. De categorie 'overige' is ook flink toegenomen. Dat waren in 2020 opvallend veel persoonlijke conflicten tussen burens. Deze conflicten geven geen overlast.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is een belangrijke stap in het oplossen van overlastzaken waar bewoners zelf niet direct uitkomen met elkaar. WormerWonen heeft in 2020 tien zaken doorverwezen naar BeterBurens. In totaal zijn er 47 bemiddelingsgesprekken in de gemeente Wormerland geweest. Van deze zaken zijn er 41 opgelost. In vijf gevallen was bemiddeling niet mogelijk en één zaak is nog in behandeling. In Zaanstad zijn 358 meldingen gedaan, waarvan er 248 zijn opgelost. In 98 gevallen was er geen oplossing of weigerde één van de bewoners mee te werken. Acht zaken waren ongeschikt voor behandeling en vier zijn er nog in behandeling.

Onrechtmatige bewoning

In 2020 is er zes keer een onrechtmatige bewoning gemeld. Vier zaken zijn onderzocht. Bij drie adressen bleek er niets aan de hand, bij één is op ons verzoek een einde gemaakt aan de ongewenste situatie. Twee adressen zijn nog in behandeling.

Wonen en zorg

Er is steeds meer aandacht voor de oplopende wachtlijsten in verpleeghuizen. Inmiddels wachten circa 20.000 mensen op een plek waar zorg en geborgenheid worden geboden. Aan het begin van de kabinetsperiode Rutte III (2017) waren dit er nog 10.000. De doorstroming van deze groep op de reguliere woningmarkt is maar beperkt. In de praktijk zien we steeds vaker bewoners met een onwenselijke thuissituatie. Ze worden bijvoorbeeld dement en kunnen niet goed meer voor zichzelf zorgen. Toch blijven ze nog lang zelfstandig wonen, omdat ze nergens anders heen kunnen.

De Amandelbloesem

In De Amandelbloesem komen wonen, zorg en gezelligheid bij elkaar. Echter, bij de eerste lockdown in maart is meteen besloten om alle reguliere activiteiten op te schorten tot nader order. Het bestuur van de vereniging realiseerde zich dat de impact voor een aantal bewoners heel groot zou zijn. Zij hebben juist de gezelligheid en het bij elkaar komen nodig om niet te vereenzamen. Er is daarom ook direct besloten om coronaproof maaltijden te bezorgen bij deze mensen en bij de voordeur een praatje te maken. Zo bleef vereniging De Bloesem, ook in coronatijd, haar grote meerwaarde bewijzen.

De samenwerkingsafspraken tussen vereniging De Bloesem, stichting MIES, de Zorgcirkel en WormerWonen worden in 2021 opnieuw tegen het licht gehouden. Ook de gemeente Zaanstad

sluit hierbij aan. Gezamenlijk wordt geëvalueerd en bekeken wat de samenwerking in de komende jaren kan toevoegen. Dit resulteert naar verwachting in nieuwe samenwerkingsafspraken.

Toegankelijkheid

WormerWonen heeft in de afgelopen jaren diverse complexen door liftbijplaatsing en galerijverhoging beter toegankelijk gemaakt. Dit programma is in 2019 afgerond. Nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd volgens het Standaard Programma van Eisen van WormerWonen en naar de aard van de woning met maximale toegankelijk gerealiseerd. In 2020 heeft de afdeling Wonen een inventarisatie gedaan naar de behoefte aan scootmobielstallingen bij complexen met veelal oudere bewoners. In 2021 wordt onderzocht bij welke complexen het bijplaatsen van een scootmobielstalling mogelijk is.

Effecten beleid leefbaarheid uit ondernemingsplan

1. In buurten of complexen met relatief veel goedkope huurwoningen, is het aanbod voor middeninkomens uitgebreid, de diversiteit van bewoners toegenomen en segregatie tegengegaan. *In 2020 zijn 24 woningen op de Koningsvarenstraat toegevoegd aan de verkooppeule. Ook gaat worden onderzocht of er 14 woningen aan de Watermuntstraat in de middeldure huur kunnen worden verhuurd. In het afgelopen jaar hebben zich nog geen kansen voorgedaan om hier invulling aan te geven.*
2. Bewoners zijn tevreden over de directe woonomgeving *WormerWonen investeert fors in de vernieuwing van haar woningbezit, waarbij ook gestreefd wordt naar gevarieerde buurten. De bewoners zijn tevreden over hun buurt en waarden die gemiddeld met een 7,4. Dit cijfer is 0,1 punt gedaald ten opzichte van 2019 (7,5). Als er onvrede is, zijn burenoverlast, vervuiling en slecht tuinonderhoud de belangrijkste redenen, zo blijkt uit de KWH-enquêtes. Door samen te werken met ketenpartners in de wijk en het aantal buurtconciërges uit te breiden, zetten de wijkwoonconsulenten zich in voor de directe woonomgeving.*

Hoofdstuk 7: Financiën

Na het geweld in de afgelopen jaren, is 2020 een relatief rustig jaar waar het de verandering van regelgeving betreft. Op het toepassen van de regeling “verbetering versus onderhoud” na, waren er geen noemenswaardige wijzigingen in wet- en regelgeving. Deze wijzigingen waren er wel in de parameters voor de waardebeoordeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Overigens heeft de toepassing van de aangescherpte definities op onderhoud en verbetering bij WormerWonen geen materiele verandering teweeg gebracht. Dit heeft te maken met het (historische) gegeven dat WormerWonen het onderhoud en het onderhoud op het grensvlak van investeringen altijd al rubriceerde conform de huidige definities.

Het jaar 2020 was op een ander vlak een bijzonder ingewikkeld jaar. Covid-19 wel te verstaan. Het kan werkelijk niemand ontgaan zijn dat dit de gemoederen bezig hield en houdt, maar vraag je nu heeft het financieel consequenties gehad? Dan is het antwoord nee. Waarbij wij wel moeten aantekenen dat dit tot op heden niet zo is. Het afgelopen jaar kenmerkt zich door een meer dan stabiele verhuurmarkt, waarin geen ruimte is voor leegstand of verhuur problematiek. Zelfs met het innen van de huur zijn er geen noemenswaardige voorvallen geweest. De huurachterstand komt einde het jaar uit op een historisch laag percentage 0,30%. Financieel was er dus geen impact van het virus. Dit gold niet voor de werkwijze en de bereikbaarheid van WormerWonen voor de klanten. Zo wel de klant als de werknemers heeft hinder ondervonden van de maatregelen en ondervindt dit nog steeds.

■ ons geld



Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020

WormerWonen waardeert haar bezit in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Dit doet zij met behulp van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020.

Als uitgangspunt voor de actualisatie van het handboek 2020 staan de kernwoorden “continuïteit” en “consistentie”. Daardoor zijn de grote wijzigingen beperkt gehouden en zijn de wijzigingen beperkt tot parameterwijzigingen en tekstuele aanscherpingen. Overigens kunnen parameterwijzigingen wel tot aanzienlijke mutaties leiden in de marktwaarde. Het toeval wil dat de parameterwijzigingen dit jaar haast uitgebalanceerd voor waardedalingen en waardeinstijgingen zorgen, waardoor de marktwaarde eind 2020 per saldo nagenoeg gelijk blijft aan die van 2019.

In 2020 is een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van 2019. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op:

- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2020;
 - Het minimum voor het objectgegeven mutatiekans is verhoogd van 2% naar 4%;
 - Aan het objectgegeven is het gegeven renovatiejaar toegevoegd;
 - De streefhuur voor DAEB woongelegenheden is afgetopt op liberalisatiegrens;
 - De gemiddelde markthuur van woningen is als gevolg van validatie van het handboek gedaald.

- De tekst is op verschillende plaatsen verduidelijkt en definities zijn aangescherpt;

Resultaten in 2020

Het totale resultaat van WormerWonen in 2020 bedraagt € 1.2 miljoen (2019: € 28,9 miljoen). Het verschil in resultaat wordt vooral bepaald door de niet gerealiseerde waardeveranderingen. Deze waardeveranderingen zijn bepaald met behulp van het handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2020 € 1,9 miljoen (2019: € 26,7 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.

Exploitatie en kasstromen

Uitgezonderd de post "Overige waardeveranderingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille" heeft het resultaat uit exploitatie zich naar verwachting ontwikkeld. Het operationele bedrijfsresultaat kwam uit op 5,9 miljoen (2019: 6.2 miljoen) Inclusief de post waardeverandering, zijnde de vorming en vrijval van een voorziening ORT voor een aantal sloop/nieuwbouw projecten en een afwaardering als gevolg van sloop, bedraagt het operationele resultaat € 1,9 miljoen (2019: 5,6 miljoen). De belangrijkste oorzaak van dit verschil zijn de forse dotaties aan de voorzieningen voor projecten in ontwikkeling. Dit vanwege de gewijzigde marktwaarde op basis van het handboek marktwaarde in verhuurde staat en nieuwe projecten.

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van € 3,0 miljoen (2019: € 4,2 miljoen). De stand van de liquide middelen bedraagt 5,3 miljoen (2019: 3,8 miljoen).

Leningen

WormerWonen heeft in 2020 voor een totaal van 20 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Deze leningen zijn voor een groot deel aangetrokken ter financiering van aangekocht bestaand bezit (64 woningen) en nieuwbouw (in aanbouw en ontwikkeling). Het schuldrestant op de post leningen (langer dan een jaar) bedraagt ultimo 2019 € 49,9 miljoen (2019: € 30,2 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2020 1,39% (2019: 2,47%). Het WSW staat borg voor deze leningen. Het rijk, gemeentes en corporaties fungeren als achtervang.

Vermogen en waardering

Het totale vermogen komt eind 2020 uit op € 260 miljoen (2019: € 258 miljoen). In dit vermogen is in totaal € 183 miljoen (2019: € 182 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 2020 € 305,0 miljoen (2019: € 290

miljoen). In werkelijkheid gaat WormerWonen uit van het door exploiteren 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 2020 uit op € 139,9 miljoen (2019: € 128,6 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (welke op de balans staat) en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2020 € 165,3 miljoen (2019: € 161,4 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 waarderingmethoden met elkaar vergeleken, dan vallen vooral de verschillen op. Afhankelijk van het waarde begrip dat wordt gehanteerd, lopen de waardes van het bezit uiteen van een aanschafwaarde van € 124,5 miljoen tot een waardering op basis van de WOZ-waarde van € 411 miljoen. In de jaarrekening geldt als boekwaarde de 'Marktwaarde in verhuurde staat' van € 305,2 miljoen.

Waarde bezit	€ x 1 miljoen
Beleidswaarde	€ 139,9
WOZ-waarde	€ 411,0
Boekwaarde	€ 305,2
Aanschafwaarde	€ 124,5

Solvabiliteit

Het percentage op basis van beleidswaarde is ultimo verslagjaar 58,8% (2019: 68,3%). De prognose is dat het solvabiliteitspercentage van WormerWonen in de komende jaren licht zal dalen, maar ruimschoots boven de minimumnorm blijft.

Risicobeleid

Het risicomanagement van WormerWonen is een zeer serieuze poging om de onzekerheid rond het behalen van de doelstellingen te managen. Er zijn positieve risico's (upside risks) en negatieve risico's (downside risks). De positieve risico's worden kansen genoemd en de negatieve risico's bedreigingen. De positieve risico's moeten benut worden en de negatieve risico's vermeden. Omdat er met positieve risico's winst te behalen valt, wordt dit risico verankert in de strategie van de organisatie (het ondernemingsplan). Het zal duidelijk zijn dat een te sterke focus op een positief risico, negatief kan uitwerken. Vandaar dat gezocht wordt naar een gezond evenwicht. Een belangrijke stap in de uitwerking van het risicomanagement van WormerWonen is de indeling in risico's. Dit is belangrijk voor de te nemen beheersmaatregel. WormerWonen onderkent:

- Strategische risico's als gevolg van strategische keuzes;
- Operationele risico's als gevolg van falende interne processen, mensen en systemen;
- Externe risico's. Risico's van buitenaf.

Een organisatie is vooral verantwoordelijk voor de risico's die te vermijden zijn. Dat zijn de operationele risico's of zoals dat in het Kaplan model heet de Preventable Risks. Operationeel worden de risico's op het behalen van de voorgenomen doelstellingen maandelijks gemonitord aan de hand van een dashboard. Projectrisico's worden maandelijks besproken in het Breed Projecten Overleg (BPO). In het BPO 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.

Ter bespreking van de risico's op afdelingsniveau hanteert WormerWonen het 360 graden risico inventarisatiemodel. Dit is het dynamische deel van het risicomodel, waardoor de risico's geïdentificeerd en bespreekbaar worden.

Auditcommissie

Op 17 maart 2020 is de jaarrekening 2020, het concept accountantsverslag 2020 en de fiscale positie 2020 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:

- Het resultaat over het boekjaar 2020 komt uit op 1,2 miljoen (2019: 28,9 miljoen)
 - De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is gestegen met 5,25%. Nagenoeg de gehele stijging van de totale marktwaarde is te verklaren door de oplevering van nieuwbouw en de aankoop van bestaand bezit. De autonome stijging van vastgoed in exploitatie bedroeg 0,63%.
 - Het bezit in exploitatie wordt volledig gewaardeerd volgens de basisvariant;
 - De beleidswaarde bedraagt ultimo 2020 140 miljoen (2019: 128 miljoen)
 - In de jaarrekening is een fiscale last opgenomen van 89.000,-. Dit is per saldo de last voor zo wel de latenties als de acute belastingplicht. De acute belasting bedraagt 0,88 miljoen. Dit heeft voor 1,19 miljoen betrekking op 2020 en voor -/- 0,3 miljoen op 2019.
- De notulen van de auditcommissie van 17 maart 2021 worden ingebracht in de vergadering van de RvC van 24 maart 2021.

Gewenste effecten financiële beleid uit ondernemingsplan

1. De bedrijfslasten per gewogen verhuur eenheid van WormerWonen zijn gelijk aan het branchegemiddelde, door toename van het aantal woningen.

WormerWonen streeft naar een uitbreiding van het woningbezit met 500 woningen tot 2025 en zit (met prospects) op koers. Daarnaast wordt met samenwerking met andere corporaties naar een verdere efficiency gestreefd. De invoering van een nieuwe automatisering zal deze kosten in 2020 en 2021 doen toenemen, evenals de tijdelijke vermindering van het woningbestand als gevolg van sloop en vervangende nieuwbouw.

Hoofdstuk 8: Governance (verslag RvC)

De raad van commissarissen (RvC), dat toezicht houdt op WormerWonen, oordeelt positief over de organisatie in het verslagjaar 2020. Het afgelopen jaar was in veel aspecten een bijzonder jaar, maar natuurlijk vooral vanwege corona. De organisatie had al vroeg de ernst van deze pandemie in beeld en heeft bijzonder snel maatregelen getroffen. Het kantoor werd al op 8 maart 2020 gesloten voor publiek en leveranciers. Medewerkers werkten zoveel mogelijk thuis. Voor de medewerkers die op kantoor onmisbaar bleken, werd het kantoor razendsnel aangepast met veilige werkplekken. Voor klantcontacten die echt nodig waren, vooral bij woningmutaties, werden veilige werkwijzen bedacht. Daarmee kon de dienstverlening in aangepaste vorm worden voortgezet. De RvC heeft het personeel gecompimenteerd met de getoonde alertheid, snelheid en flexibiliteit.

Het bestuurlijk proces heeft in kwaliteit nauwelijks geleden onder de coronacrisis. Dankzij de al aanwezige ICT-infrastructuur, kon online worden vergaderd in Microsoft Teams. De vergaderstukken worden al enige jaren digitaal verstrekt via Ibabs. De RvC werd zo ook dit jaar weer uitstekend bediend met correcte en relevante informatievoorziening uit de organisatie.

Strategie en risico

Jaarlijks (in januari) bespreekt de RvC de strategie van de woningcorporatie en de daaraan verbonden risico's. In de strategie- en risicobijeenkomst van januari 2020 zijn met de directeur-bestuurder, het management en enkele sleutelmedewerkers de strategische risico's van het ondernemingsplan uit 2019 in de volle breedte besproken. Dit is gebeurd op basis van de Kaplan-methodiek, zoals beschreven in het strategisch risicobeleid uit 2017. Belangrijke aandachtspunten uit de bijeenkomst waren:

1. Ontwikkel ook eens woningen door de aankoop en ombouw van bestaande (kantoor)panden in plaats van alleen projectontwikkeling op green- en brownfieldlocaties. (beleidsdoelstelling: voldoende woningen voor een brede doelgroep)
2. Wees kritisch op politiek gepromote CO₂-besparingsmogelijkheden. Duurzaamheidsmaatregelen moeten bijdragen aan betaalbare woonlasten voor huurders en probeer investeringen te laten renderen voor WormerWonen. Houd vast aan de verduurzamingsuitgangspunten, zoals in een eerdere risicosessie geformuleerd. (beleidsdoelstelling: betaalbare woonlasten / minder CO₂-uitstoot)
3. Blijf streven naar gevarieerde buurten door gedifferentieerde nieuwbouw en verkoop uit bestaand bezit. Zeker nu de nieuwe instroom in toenemende mate uit kwetsbare huurders bestaat. (doelstelling: prettige woonomgeving en leefbare buurten)
4. Zorg voor een zorgvuldige selectie bij de overgang naar een nieuw primair automatiseringssysteem en laat je extern ondersteunen bij de selectie. Een nieuw systeem moet zowel de huurder maximaal ondersteunen bij een informatiebehoefte en bij transacties, als de medewerkers maximaal faciliteren bij hun dienstverlening. Suggestie: kan door de verdergaande digitalisering en huurderszelfwerkzaamheid de tijd en ruimte voor persoonlijke dienstverlening niet juist worden vergroot? (beleidsdoelstelling: een digitale en persoonlijke dienstverlening)
5. Probeer nieuwe vormen van huurdersparticipatie uit om de betrokkenheid van vooral ook jongere huurders te vergroten, bijvoorbeeld projectgebonden of bij huurdersmanifestaties. (beleidsdoelstelling: betrokken bewoners)
6. Probeer voortvarend de groei-doelstelling van de organisatie te realiseren, verken de mogelijkheden tot samenwerking met andere corporaties, zorg voor goede interne kennis door deskundigheidsbevordering en training van medewerkers en accepteer dat je als kleine zelfstandige corporatie niet de goedkoopste kunt zijn. (beleidsdoelstelling: efficiënte en wendbare organisatie).

Op basis van het ondernemingsplan, de risicodiscussie in januari en input van de accountant, is in het eerste kwartaal van 2020 een nieuw integraal risicobeleid opgesteld. Naast de strategische risico's wordt hierin ook ruim aandacht besteed aan de operationele risico's en de risico-identificatie, -classificatie en -beheersing (360 graden-model en heatmap). Dit integrale risicobeleid is in de RvC-vergadering van mei 2020 vastgesteld.

Beleidsontwikkeling

De beleidsontwikkeling is bij WormerWonen gewaarborgd in het zogenaamde doomsday book. Willem de Veroveraar liet daarin aan het begin van het vorig millennium al het grondbezit documenteren. Bij WormerWonen is het vigerende beleid in dit boek vastgelegd. Ook is aangegeven in welk jaar dat beleid aan revisie toe is. Hierdoor wordt de actualisatie van het beleid actief gestuurd. In 2020 is een deel van het beleid herzien. De RvC is actief betrokken geweest in de discussies rond de herziening van het risicobeleid en het investeringskader.

Op initiatief van de RvC is in 2019 gestart met de herijking van het investeringskader van de corporatie. Naast interne discussie, is hiervoor ook de dialoog gezocht met de accountant en externe deskundigen. De conclusie van alle discussies was dat WormerWonen een duidelijk investeringskader heeft, waarmee de corporatie op het punt van de standaardwoning - volgens een van de externen - zich in de voorhoede van de sector bevindt. De uitvoering in de praktijk heeft ook een duidelijke relatie met het investeringskader zoals dat op papier is verwoord. Daarnaast leidde de discussie tot de conclusie dat actualisatie van het investeringskader en aanscherping op onderdelen wenselijk is. Verder is het goed onderscheid te maken tussen nieuwbouw en vervangende nieuwbouw en daar ook een afwegingskader voor te schetsen. Op basis van deze bevindingen is een nieuw investeringskader opgesteld dat in september van het verslagjaar is vastgesteld door de RvC.

Tegenslag

De kwaliteit van een organisatie toont zich niet in incidentele successen, maar veel meer in de wijze waarop de organisatie met tegenslag kan omgaan. Eerder vermeldden wij al de alerte en proactieve omgang van de organisatie met de onverwachte coronacrisis (extern risico). Maar ook op andere vlakken had WormerWonen in 2020 met tegenslagen te kampen.

Medio 2019 werd duidelijk dat de herstructurering van Plaszoom-West in gevaar kwam door de stikstofcrisis. Door een uitspraak van de Hoge Raad werd een streep gehaald door de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Hiermee beëindigde de Raad van State de jarenlange praktijk waarbij vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming werd gegeven voor belastende activiteiten. Door de abrupte afschaffing van deze werkwijze, waren de instrumenten (de Aerius-berekening) om objectief aan te tonen dat door de woningbouw geen additionele dispositie in omliggende gebieden zou ontstaan niet gereed. Samen met de onwrikbare opstelling van de provincie, leidde dit tot een vertraging van het project van zeven maanden. De weigering om WormerWonen voor dit project een vrijstelling van de vergunning Natuurwet te geven was onbegrijpelijk. Onze vervangende nieuwbouw was immers gasloos en verving gasgestookte woningen. Dit leidt niet tot een toename van de dispositie, maar juist tot een afname. Desondanks moest dit met een berekening volgens een nog niet bestaande rekenmethodiek worden bewezen.

De kwaliteit van de organisatie maakte het mogelijk gedurende deze periode van vertraging alle wegen te verkennen om de bouw toch door te kunnen laten gaan. Direct na het beschikbaar komen van het nieuwe berekeningsinstrument is de vergunning aangevraagd. Hierdoor zijn de vertraging en de bijbehorende kosten tot een noodzakelijk minimum beperkt gebleven.

Ook voor de nieuwbouw van De Amandelbloesem was er tegenslag. Bij de aanbesteding bleek dat het project niet binnen budget kon worden gegund. Creativiteit binnen de organisatie leidden tot een oplossing, waarbij binnen het voorgenomen bouwvolume vier extra woningen konden worden gerealiseerd. Hierdoor kon met een minimale stijging van de bouwkosten meer toekomstige opbrengstwaarde worden behaald. Het project kon op die manier binnen de bestaande investeringskaders worden uitgevoerd. De inventiviteit, de betrokkenheid en de realisatiekracht van de organisatie leidde tot een mooie oplossing, dat bovendien nog eens vier extra woningen oplevert. De uitvoering van het idee was wel afhankelijk van de medewerking van de gemeente Zaanstad. Die heeft geweldig geholpen en - zonder anderen tekort te doen – vooral ook de inspanningen van de wijkmanager zijn lovenswaardig. Anderen was de moed wellicht in de schoenen gezonken, maar hier is doortastend verder gewerkt. Het tekent de betrokkenheid van de organisatie en daar past wel een beetje trots bij: yes we can!

Uitbreiding woningbezit

Uitbreiding van het woningbezit is belangrijk voor woningzoekenden en voor de organisatie. WormerWonen wil graag een zelfstandige organisatie blijven, omdat zij denkt op die manier in snelheid, bewonersgerichtheid, creativiteit en realisatievermogen van toegevoegde waarde te zijn in de Zaanstreek. WormerWonen is een relatief kleine woningcorporatie, waaraan (nagenoeg) even zware eisen worden gesteld als aan grote corporaties. De eisen aan deskundigheid zijn de afgelopen jaren zwaarder geworden en het is belangrijk een deel van de nodige kennis in eigen huis te hebben. Daarvoor is wel voldoende draagvlak in de vorm van woningen nodig, zodat een deel van de huurinkomsten voor de organisatie kan worden benut. WormerWonen streeft daarom naar uitbreiding van haar woningbezit.

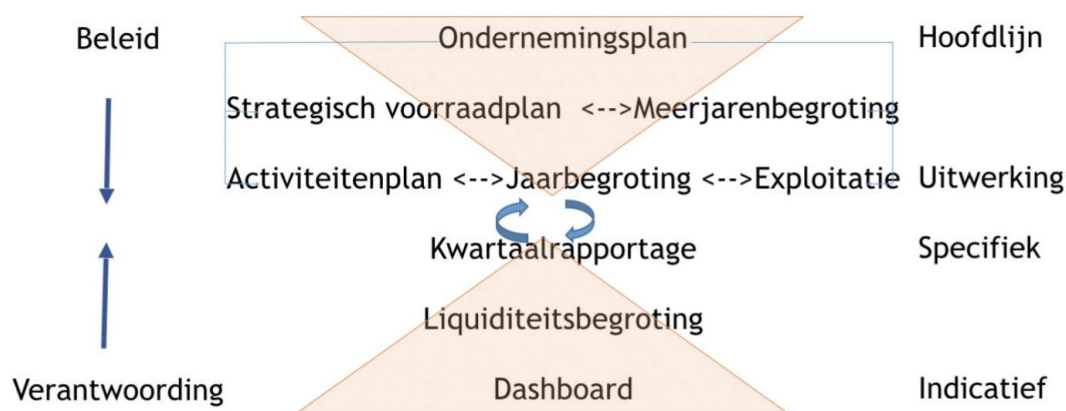
WormerWonen heeft gelukkig voldoende investeringsmogelijkheden en realisatiekracht om de gewenste uitbreiding in de praktijk te realiseren. In 2020 zijn maar liefst 136woningen in aanbouw genomen en 18 woningen opgeleverd. Daarnaast heeft WormerWonen 64 woningen overgenomen van woningcorporaties Wooncompagnie en ZVH. Hiermee is het woningbezit in Zaanstad vergroot en is WormerWonen nu de enige corporatie die in alle gemeenten van de Zaanstreek actief is.

Beheersing bedrijfsvoering

Centraal in de bedrijfsvoering staat het ondernemingsplan. In dit plan zijn de doelstellingen voor de komende jaren verwoord. Welke activiteiten in welk jaar worden uitgevoerd, wordt verwoord in het activiteitenplan. Dit plan wordt jaarlijks opgesteld voor het volgende kalenderjaar. Elk jaar evalueert WormerWonen het strategisch voorraadbeleid en stelt zij de plannen waar nodig bij. De bijstelling van het voorraadbeleid en de inzichten uit het activiteitenplan worden vervolgens verwerkt in de meerjarenbegroting. Ook deze actualisatie gebeurt jaarlijks. De eerste tranche uit de meerjarenbegroting is ook de begroting voor het komend kalenderjaar. De plannen en begrotingen worden ieder jaar na vaststelling door de directeur-bestuurder goedgekeurd door de RvC.

Monitoring van de realisatie van activiteiten en de begroting vindt plaats met verantwoordingsrapportages. Deze werkwijze van planning en realisatie (hieronder schematisch weergegeven) geeft de RvC inzicht in de realisatie van de gemaakte afspraken en de begroting. Door deze gestructureerde werkwijze is de organisatie goed in staat haar werkzaamheden te organiseren en te beheersen. De RvC kan door deze wijze van bedrijfsvoering en verantwoording erop toezien dat het voorgenomen beleid ook daadwerkelijk en binnen de daarvoor beschikbare budgetten wordt uitgevoerd.

Beleids- en beheersingssysteem van WormerWonen



Om comfort te krijgen bij de kwaliteit van de uitvoering van interne processen en ook op dit punt op gepaste wijze invulling aan de toezichthoudende rol van de RvC te geven, worden jaarlijks interne audits uitgevoerd. De RvC wordt over de uitkomsten van deze audits geïnformeerd. In 2019 en 2020 is bijvoorbeeld een evaluatie gedaan van en een audit uitgevoerd voor de werkwijze voor het planmatig onderhoud (PO). In 2016 is besloten het PO op basis van regie uit te voeren. Dit betekent dat de conditiemetingen voor het PO door een allround ingenieursbureau worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van die meting maakt dit bureau een voorstel voor het meerjarenonderhoudsplan en de bijbehorende begroting. Na besluitvorming binnen WormerWonen doet dit bureau ook de werkvoorbereiding en voorstellen tot aanbesteding. Het is altijd WormerWonen die beslist en opdracht geeft. De uitvoeringsbegeleiding en de kwaliteitscontrole worden ook door het externe ingenieursbureau gedaan. Uit de evaluatie (en aansluitend de audit) door Atrivé blijkt dat dit voor een corporatie met de omvang van WormerWonen een passende werkwijze is. Wel adviseert Atrivé op onderdelen tot aanscherping van het proces. De RvC wordt op hoofdlijnen geïnformeerd over de voortgang van de verbeteringen.

Functioneren WormerWonen

WormerWonen is een stabiele, goedlopende organisatie. De raad van commissarissen is positief over de bedrijfsvoering van WormerWonen. Er is veel kennis en kwaliteit in huis, wat niet vanzelfsprekend is voor een kleine corporatie. WormerWonen investeert in haar personeel, onder andere door scholing en training. Kennis die ontbreekt, betreft WormerWonen kostenbewust en met mate extern. Daarnaast volgt de woningcorporatie alle ontwikkelingen op de voet en werkt zij proactief.

Ook is de RvC positief over de kennisontwikkeling en -spreiding binnen de organisatie. Het is goed om te zien dat medewerkers een actieve rol krijgen en nemen bij beleidsontwikkelingen en de implementatie ervan. Zo zijn medewerkers niet alleen betrokken bij de selectie van de nieuwe bedrijfsautomatisering, maar hebben zij ook een centrale rol in de inrichting en implementatie van het nieuwe automatiseringspakket. Tot slot worden zij actief betrokken bij discussies met de directeur-bestuurder en de RvC.

Herbenoeming binnen de RvC

Per 1 september 2020 is de heer M.A. Heerkens - na een positief advies van de minister - voor een periode van vier jaar herbenoemd als voorzitter van de RvC. Het enthousiasme binnen de RvC is groot en de samenwerking tussen de leden uitstekend, evenals met de directeur-bestuurder. Waar nodig worden onderling en met de directeur-bestuurder diepgaande discussies

gevoerd over de onderwerpen die de belangen van huurders, woningzoekenden en/of de (financiële) continuïteit van de organisatie treffen.

Zelfevaluatie

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

In 2019 is de evaluatie onder externe begeleiding gedaan. Door de beperkende coronamaatregelen heeft in 2020 geen zelfevaluatie plaatsgevonden. Dit gebeurt aan het begin van 2021 alsnog. De RvC hecht eraan om het eigen functioneren met elkaar te bespreken en daarvan te leren.

Vergaderingen en bijeenkomsten

Er waren in 2020 zes reguliere vergaderingen van de RvC. Daarnaast vond eind januari de jaarlijks strategie- en risicobijeenkomst plaats met de directeur-bestuurder en het managementteam. De RvC sprak tijdens de vergaderingen over de volgende onderwerpen:

- de jaarrekening 2019, inclusief het accountantsverslag en de fiscale positieanalyse;
- het jaarverslag 2019;
- het geactualiseerde strategisch voorraadbeleid;
- het activiteitenplan 2021;
- de meerjarenbegroting 2021;
- de huurverhoging 2020;
- de samenwerking met collega-corporaties;
- het bod op Woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeente Wormerland en Zaanstad;
- de verwerving van 20 woningen in Wormerveer;
- de realisatie van 18 woningen in Oostknollendam;
- de Aedes-benchmark;
- de investeringsnotitie voor het project Noordeinde;
- de conceptuitkomsten van de visitatie;
- het investeringskader;
- het investeringsbesluit voor De Amandelbloesem;
- het risicobeleid en risicoregister;
- de evaluatie en audit planmatig onderhoud;
- de herstructurering van de Gele Lisstraat;
- de coronacrisis.

Samenwerking met De Vooruitgang

WormerWonen heeft een informele samenwerkingsrelatie met woningstichting De Vooruitgang in Volendam en met Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). Binnen deze samenwerking wordt informatie uitgewisseld en worden gezamenlijk (bedrijfsvoerings)projecten uitgevoerd. Zo is voor 2021 een gezamenlijk programma opgesteld voor het uitvoeren van audits op een drietal interne processen. De RvC van De Voortuitgang vervangt daarnaast de RvC van WormerWonen bij algehele ontstentenis of belet.

Huurdersvereniging

Met huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH) is in 2020 weer constructief overleg gevoerd. Dit overleg is gehouden in november 2020, nadat het overleg van april was aangehouden vanwege de coronacrisis en de wens om fysiek te vergaderen. Het overleg in november heeft uiteindelijk toch via Teams moeten plaatsvinden, omdat Nederland in de tweede

golf van de pandemie was beland. In het overleg is gesproken over de samenwerking tussen de huurdersorganisatie en WormerWonen, de conceptresultaten van de visitatie, de huurverhoging 2020, de wenselijkheid en mogelijkheid van nieuwbouw in Wormerland en de ontwikkelingen binnen het bestuur van HvH.

Terugkerend punt in het overleg met HvH in de afgelopen jaren is de verhuurdersheffing. De huurdersvereniging vindt die onrechtvaardig en bovendien 'buiten elke proportie'. De huurdersvereniging is van mening dat zij met niet-noodzakelijke huurverhogingen deze heffing bijeen moet brengen. Dit terwijl de pensioenen van de, veelal oudere, huurders niet stijgen of zelfs worden gekort. Als WormerWonen inbrengt dat deze verhogingen ook noodzakelijk zijn om te kunnen blijven investeren in nieuwe woningen voor alle woningzoekenden, werpt de huurdersvereniging tegen dat dit zonder de verhuurdersheffing niet nodig zou zijn. Dit staat nog los van de heffing van vennootschapsbelasting bij WormerWonen, die samen met de verhuurdersheffing voor 2020 ruim € 3,5 miljoen is. Dit is meer dan 30% van de jaarlijkse huuropbrengsten. Afgesproken is dat bestuur en RvC de huurdersvereniging actief ondersteunen in haar acties voor afschaffing van de verhuurdersheffing.

De RvC is enthousiast over het voornemen van de huurdersvereniging en de directeur-bestuurder van WormerWonen om nieuwe vormen van huurdersparticipatie te verkennen. Het doel is om zoveel mogelijk huurders te betrekken bij het beleid van de organisatie en de uitvoering van werkzaamheden.

De ondernemingsraad

De RvC komt eenmaal per jaar bijeen met de ondernemingsraad (OR) van WormerWonen. Ook dit jaar was het weer een positief gesprek. Besproken onderwerpen zijn onder meer de implementatie van de nieuwe automatisering en de coronamaatregelen. Er is in de OR veel waardering voor de snelheid waarmee bijvoorbeeld de coronamaatregelen zijn genomen. Het gesprek leverde een positief beeld op over hoe de OR de organisatie waardeert.

Taken en rol

De RvC houdt toezicht op het vaststellen en uitvoeren van het beleid door de directeur-bestuurder. Ook is de RvC een klankbord voor de directeur-bestuurder. De taken en verantwoordelijkheden en de werkwijze vinden hun oorsprong in het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De taakopvatting en werkwijze van de RvC zijn uitgewerkt in de statuten van WormerWonen en de Governance Code. Ook zijn reglementen opgesteld voor de RvC, de auditcommissie, de selectie- en remuneratiecommissie en de toezichtsvisie. Al deze reglementen zijn actueel en worden gepubliceerd op de website van WormerWonen.

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

Kennisontwikkeling

De RvC zorgt ervoor dat zijn kennis en vaardigheden als geheel en die van de individuele leden zich goed blijven ontwikkelen. In iedere bijeenkomst wordt de permanente educatie van de leden bewaakt. Daarnaast zorgen de leden ervoor dat zij ook op andere wijze op de hoogte blijven van de ontwikkelingen op het gebied van de 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 en de accountant dragen er ook aan bij dat de kennis van de RvC actueel blijft. Waar nodig schakelt de RvC een externe adviseur in om zich op specifieke onderdelen te laten informeren.

Samenstelling

In 2020 bleef de samenstelling van de RvC ongewijzigd. In 2020 kende de RvC de volgende leden:

- De heer drs. M.A. Heerkens, bedrijfskundige en bedrijfseconoom, 54 jaar, lid sinds september 2016, voorzitter sinds december 2017. De heer Heerkens is werkzaam als (interim-)directeur via IJsbeer Interim en Advies BV. Hij heeft ervaring als interim-directeur en (financieel) manager bij diverse bedrijven, waaronder woningcorporaties, ziekenhuizen en in het openbaar bestuur.
- De heer T. Kuijper, bedrijfskundige, 52 jaar, lid sinds oktober 2017. De heer Kuijper is werkzaam als directeur bij Forbo te Krommenie. Hij heeft ervaring als manager, inkoopdirecteur, managing director, voorzitter VNO-NCW Noordwest-Holland en als voorzitter van RvC van woningcorporatie ZVH. Bovendien is hij ook jarenlang huurder geweest van wat nu woningbouwcorporatie Parteon is.
- De heer R. Bakker, bedrijfskundige, 53 jaar, lid sinds mei 2018, vicevoorzitter per januari 2019. De heer Bakker is assetmanager bij Ymere. De heer Bakker was eerder directeur Portefeuille- en assetmanagement bij Batavia defacto BV., statutair directeur bij Stichting OpMaat en werkzaam bij diverse corporaties.
- De heer S. Khandekar, consultant in de corporatiesector, 39 jaar, lid sinds september 2018. De heer Khandekar werkt momenteel bij Deloitte Real Estate en adviseert corporaties over financiële - en vastgoedvraagstukken. De heer Khandekar heeft eerder bij Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gewerkt en is ook bestuurslid van Stichting Daida. Deze stichting zet zich in voor duurzame stedelijke ontwikkeling in ontwikkelingslanden.
- De heer F. Hei, contractmanagementconsultant in de gebouwen- en infrastructuursector, 48 jaar, lid sinds september 2018. De heer Hei werkt momenteel bij TEYLER en adviseert aannemers, corporaties en publieke opdrachtgevers over contractuele bouwgerelateerde vraagstukken. De heer Hei was eerder bestuurder en mede-eigenaar van investeringsmaatschappij Scheybeeck Bouw, algemeen directeur (statutair) van Etro Vastgoedzorg en nationaal en internationaal contractmanager voor onder andere ARCADIS.

Rooster van aftreden

Het rooster van aftreden van de RvC 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	2024	Nee

Honorering

Voor de honorering van de directeur-bestuurder wordt de Wet Normering Topinkomens (WNT) gevolgd. De bruto bezoldiging van de directeur-bestuurder bedroeg € 117.950, - hetgeen onder de WNT-norm valt. De leden van RvC ontvangen een vaste vergoeding. Deze vergoeding is gebaseerd op de tijdsbesteding, hun verantwoordelijkheden en de omvang van WormerWonen. De bruto-honorering van de voorzitter van de RvC bedraagt € 13.150, - per jaar. Voor de overige

leden is dit € 8.800,- per jaar. De bezoldiging van de leden van de RvC in 2020 valt binnen de wettelijke kaders en de beroepsregel Honorering commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Taakverdeling

Ultimo 2020 is de taakverdeling van de RvC als volgt:

	M.A. Heerkens	R. Bakker	F. Hei	S. Khandekar	T. Kuijper
Voorzitter	X				
Vicevoorzitter		X			
Contacten met de ondernemingsraad	X				X
Contacten met de huurdersvereniging			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

Kerncommissies

De RvC 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:

- de concept jaarrekening;
- het concept accountantsverslag;
- de fiscale positie;
- de (concept) managementletter 2020;
- de (aangetrokken) financiering;
- de meerjarenbegroting;
- het investeringskader;
- de controle-opdracht van de accountant.

De bespreking van de jaarstukken vond plaats in het bijzijn van de accountant in de vergadering van 12 maart 2020. In de reguliere bijeenkomst van de auditcommissie op 20 november 2020 is gesproken over de begroting en de treasury. De besprekingen over het investeringskader hebben buiten het reguliere overleg plaatsgevonden.

Permanente educatie (PE) toezichthouders

In 2020 hebben de toezichthouders van WormerWonen het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Overgehevelde PE-punten uit 2019	Behaalde PE-punten in 2020	Totaal overheveling en 2020 (minimaal vereist 5 punten)
M.A. Heerkens	5	2	7
T. Kuijper	5	0	5
R. Bakker	4	4	8
S. Khandekar	5	6	11
F. Hei	5	2	7

In 2019 en 2020 dienden per kalenderjaar minimaal vijf PE-punten te worden behaald. Overloop van punten uit 2019 is toegestaan.

Beoordeling directeur-bestuurder

Met de directeur-bestuurder vindt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek plaats. De RvC constateerde ook in 2020 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 RvC onderschrijft de Governance Code van branchevereniging Aedes en hanteert die voor WormerWonen.

Integriteit

WormerWonen beschikt over een integriteitsprotocol en een klokkenluidersregeling. Beide zijn 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 RvC.

Verklaring van de RvC

De RvC verklaart zich akkoord met het jaarverslag 2020 met inachtneming van de verklaring van accountant BDO over de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag. De RvC 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 RvC spreekt zijn grote 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.

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 2020 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Tevens verklaart hij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2020 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Wormer, maart 2021
drs. J.H.J. van Nimwegen
directeur-bestuurder

Namens de raad van commissarissen van WormerWonen,

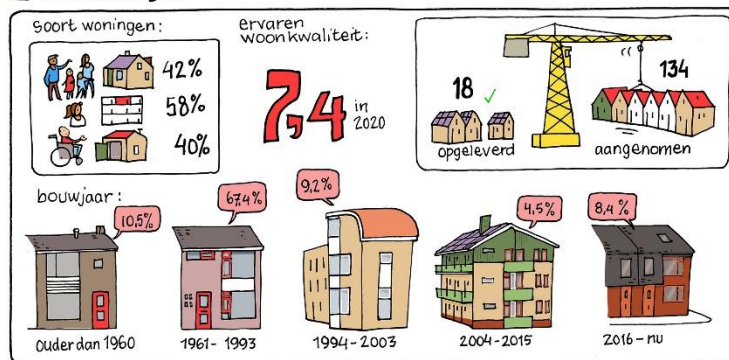
drs. M.A. Heerkens
voorzitter

wormerwonen ■ jaarverslag 2020

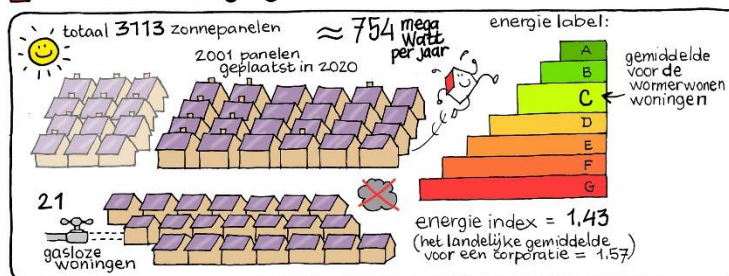
■ verhuringen



■ onze woningen



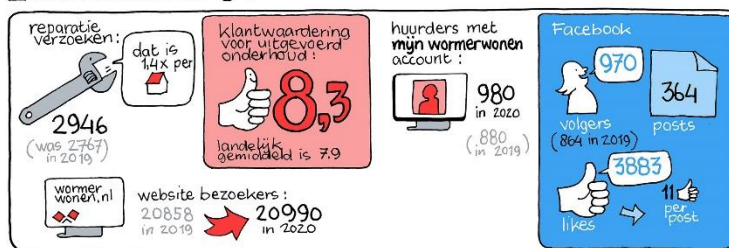
■ ons milieu



■ ons geld



■ onze dienstverlening & communicatie





Jaarrekening WormerWonen 2020

Versie: Definitief
d.d. 24 maart 2021

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	56
Jaarrekening TI	57
1. Balans per 31 december 2020	57
2. Functionele winst- en verliesrekening 2020	59
3. Categorale winst- en verliesrekening 2020	60
4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode	61
5. Algemene toelichting	63
6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	64
7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	77
8. Financiële instrumenten en risicobeheersing	81
9. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	83
10. Toelichting op de balans	84
11. Toelichting op de winst- en verliesrekening	99
12. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB	105
13. Overige informatie	113
Overige gegevens	117
Gebeurtenissen na balansdatum	117
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	117
Kengetallen	118

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

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 huurwoningen en verkoopt zij uit bestaand bezit.

Jaarrekening TI

1. Balans per 31 december 2020 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (in € 1.000)	Ref.	2020	2019
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	10.0		
Software		68	-
Totaal immateriële vaste activa		68	-
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		293.321	277.970
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		11.856	11.988
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.274	3.026
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		7.337	2.856
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.444	1.452
Totaal vastgoedbeleggingen		317.232	297.292
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	10.2.1	1.972	1.180
Overige vorderingen	10.2.2	56	121
Totaal financiële vaste activa		2.028	1.300
Som vaste activa		319.328	298.592
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	10.3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.3.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.3.2	454	414
Totaal voorraden		454	414
Vorderingen			
Huurdebiteuren	10.4.1	45	46
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4.2	320	480
Overige vorderingen	10.4.3	7	116
Overlopende activa	10.4.4	42	12
Totaal vorderingen		413	654
Liquide middelen	10.4.5	5.344	3.816
Som vlottende activa		6.212	4.884
TOTAAL ACTIVA		325.539	303.476

PASSIVA (in € 1.000)	Ref.	2020	2019
Vermogen	10.5		
Overige reserve		76.576	70.310
<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>		402	6.266
Herwaarderingsreserve		181.824	159.174
<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>		770	22.650
Totaal vermogen		259.572	258.400
Voorzieningen	10.6		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.6.1	1.713	1.107
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.6.2	-	-
Totaal voorzieningen		1.713	1.107
Langlopende schulden	10.7		
Schulden/leningen overheid	10.7.1	2.646	2.902
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.7.1	47.252	27.263
Schulden/leningen overig	10.7.2	2.332	2.391
Derivaten	10.7.3	7.159	5.314
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	10.7.4	3.062	2.865
Totaal langlopende schulden		62.452	40.735
Kortlopende schulden	10.8		
Schulden aan overheid	10.8.1	237	192
Schulden aan kredietinstellingen	10.8.2	11	11
Schulden aan leveranciers	10.8.3	228	533
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.8.4	793	1.429
Overige schulden	10.8.5	55	169
Overlopende passiva	10.8.6	477	899
Totaal kortlopende schulden		1.802	3.235
TOTAAL PASSIVA		325.539	303.476

2. Functionele winst- en verliesrekening 2020 (in € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	11.1	13.764	13.268
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.030	912
Lasten servicecontracten	11.3	-980	-870
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.471	-1.449
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-3.367	-2.989
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-2.753	-2.548
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.224	6.325
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.7	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.8	-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.9	530	540
Toegerekende organisatiekosten	11.10	-6	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.11	-450	-262
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		73	269
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.12	-3.943	-606
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.13	1.885	26.692
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.14	51	30
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.007	26.116
Opbrengst overige activiteiten	11.15	28	47
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		28	47
Overige organisatiekosten	11.16	-347	-337
Leefbaarheid	11.17	-127	-142
Waardeveranderingen financiële vaste activa	11.18	-1.845	-1.943
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.19	72	65
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.20	-810	-847
Saldo financiële baten en lasten		-2.583	-2.725
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.261	29.553
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	11.21	-89	-637
Resultaat na belastingen		1.172	28.916

3. Categoriele winst- en verliesrekening 2020 (in € 1.000)

OMSCHRIJVING	2020	2019
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	13.780	13.279
Opbrengsten servicecontracten	1.030	912
Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	73	269
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	201	150
Overige bedrijfsopbrengsten	165	185
Som bedrijfsopbrengsten	15.249	14.796
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	87	99
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.943	606
Kosten uitbesteed werk	-	-
Lonen en salarissen	1.103	1.007
Sociale lasten	169	170
Pensioenlasten	169	148
Onderhoudslasten	3.067	2.653
Leefbaarheid	127	142
Lasten servicecontracten	980	870
Overige bedrijfslasten	3.696	3.544
Som bedrijfslasten	13.340	9.239
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.936	26.722
Bedrijfsresultaat	3.845	32.278
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-1.845	-1.943
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	72	65
Rentelasten en soortgelijke kosten	-810	-847
Saldo financiële baten en lasten	-2.583	-2.725
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.261	29.553
Belastingen	-89	-637
Resultaat na belastingen	1.172	28.916

4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	x € 1.000	2020	2019
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	13.768	13.262
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	13.037	12.536
1.1.2	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	411	401
1.1.3	- Intramuraal DAEB	43	43
1.1.4	- Maatschappelijk onroerend goed	61	59
1.1.5	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	215	222
1.2	Vergoedingen	1.085	1.082
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	-	-
1.5	Renteontvangsten	-	-
	Saldo ingaande kasstromen	14.853	14.344
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.430	1.351
1.7.1	- Lonen en salarissen	1.025	974
1.7.2	- Sociale lasten	173	174
1.7.3	- Pensioenlasten	232	203
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.313	2.946
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.809	2.766
1.10	Rente-uitgaven	729	767
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	12	13
1.11 b	Verhuurdersheffing	2.052	691
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	7	6
1.13	Vennootschapsbelasting	1.459	1.574
	Saldo uitgaande kasstromen	11.810	10.114
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	3.043	4.230
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.	530	537
2.2 B	Verkoopontvangsten grond	-	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	530	537
	x € 1.000	2020	2019
	<u>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.3 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	10.357	3.306
2.4 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	579	2.248
2.5 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	10.777	-
2.6 A	Investerings overig	34	7
2.6 B	Investerings overig	70	42
2.7 A	Externe kosten bij verkoop	6	16
2.7 B	Externe kosten bij verkoop	-	-
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	21.822	5.620
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.292	-5.083

	FVA		
2.8	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.9	Ontvangsten overig	-	-
2.10 A	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
2.10 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-21.292	-5.083
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	20.000	-
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	223	196
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	45
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	19.777	-241
4.1	Mutatie liquide middelen	1.528	-1.095
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	3.816	4.911
	Liquide middelen per 31-12	5.344	3.816

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 metropool regio Amsterdam en is werkzaam in de regio Zaanstreek en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV).

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging verwerkt in de jaarrekening 2020.

Doordat in de jaarrekening 2019 reeds dezelfde methodiek is toegepast, is aanpassing van de vergelijkende cijfers niet nodig gebleken.

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 2020 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

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.

Als gevolg van de Coronacrisis is de continuïteit van WormerWonen mogelijk onzeker, dan wel heeft het mogelijk ernstige gevolgen voor de continuïteit van WormerWonen. Het afgelopen jaar is echter gebleken dat de invloed van de crisis op WormerWonen te overzien is. Het kantoor is grotendeels gesloten geweest, maar de bedrijfsvoering is per telefoon en internet 'gewoon' doorgegaan. Daarnaast was en is er nog steeds sprake van een gezonde operationele kasstroom. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn daarom gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De 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. Bij de bepaling of een kostenpost groot onderhoud danwel een verbetering betreft, is met ingang van 2019 gebruik gemaakt van de handleiding 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' d.d. 3 juli 2019, welke is uitgegeven door het ministerie van BWK, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De hierin vermelde definities zijn met ingang van 2019 voor zowel de jaarrekening als de beleidswaarde toegepast.

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 geïnclassificeerd 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 waarderen 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 waarderen marktwaarde').

WormerWonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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. 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	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,30%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe	2020	<i>plus object specifieke op-/afslag voor bouwjaar en grootte</i>
EGW doorexploiteerscenario	€ 1.465	
MGW doorexploiteerscenario	€ 1.360	
Zelfst. studenteneenheid doorexploiteersc.	€ 1.380	
Onzelfst. studenteneenheid doorexploiteersc.	€ 840	
Extramurale zorgeenheid doorexploiteersc.	€ 1.385	
EGW uitpondscenario	€ 599	
MGW uitpondscenario	€ 540	

	Per vhe
Beheerkosten - EGW	€ 458
Beheerkosten - MGW	€ 450
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 423
Beheerkosten - zorgeenheid (extramuraal)	€ 415

Gemeentelijke OZB – waarde peildatum	01-01-2019
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2019)	0,089% (van WOZ-waarde)

	2021	2022	2023	2024	2025-2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%

Mutatiekans doorexploiteren	Gemiddelde mutatiekans afgelopen 5 jaar per waarderingscomplex
------------------------------------	--

Mutatiekans uitponden		
<u>Geen exploitatieverplichting</u>	<u>Wel exploitatieverplichting</u>	
Jaar 1 bij niet-aangebroken complex	Jaar 8 bij niet-aangebroken complex	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren plus 2%-punt
Jaar 1 bij aangebroken complex	Jaar 8 bij aangebroken complex	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Jaar 2 tot en met jaar 5	Jaar 9 tot en met 12	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Jaar 6 tot en met jaar 15	Jaar 13 tot en met jaar 15	Mutatiekans uitponden gelijk aan 70% mutatiekans doorexploiteren
Vanaf jaar 16 (voor bepaling eindwaarde)	Idem	Mutatiekans uitponden gelijk aan 50% mutatiekans doorexploiteren

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

	2020	
<i>Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde</i>	1,3%	
<i>Splitsingskosten</i>	€ 544,-	<i>per te splitsen vhe</i>
<i>Disconteringsvoet</i>	5,44%	<i>plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico</i>

In het doorexploiteerscenario 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 markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2020 en 9% vanaf 1 januari 2021, als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8%.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
<i>Prijsinflatie</i>	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 5,80 / € 7,00 / € 9,30 per m2 bvo				
<i>Mutatieonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 9,70 / € 11,80 / € 11,80 per m2 bvo				
<i>Marketing</i>	14% van de marktjaarhuur				
<i>Beheerkosten – BOG / MOG / ZOG</i>	3% / 2% / 2,5% van de markthuur				
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2019)</i>	0,12% van de WOZ-waarde BOG / MOG 0,34 % 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	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
<i>Prijsinflatie</i>	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</i>	€ 54 per jaar				
<i>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</i>	€ 179 per jaar				
<i>Beheerkosten - parkeerplaats</i>	€ 28 per jaar				
<i>Beheerkosten – garagebox</i>	€ 39 per jaar				
<i>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2018</i>	0,23% van de WOZ-waarde				
<i>Disconteringsvoet</i>	5,96% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 544 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 van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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 nagestreefd, 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 component instandhoudingsonderhoud is 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 € 1.704,- per kostenfactor (2019: € 1.661,-).

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 € 984,- per kostenfactor (2019: € 913,-).

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 waardevermindering en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
 - bij een waardeverhoging: 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 waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- 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. Indien sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het volgende actief, dan vervalt de latentie.

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 bruto marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties (= huidige leningeportefeuille ultimo 2020) ad 1,39% (2019: 2,47%) genomen. Onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief resulteert dit in een netto rente van 1,04% (2019: 1,85%).

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 incurrantheid 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 incurrantheid 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.

Voorzieningen

Voorzieningen 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 ontwerpfasen 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 2020 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van afgelopen 12 maanden) van het pensioenfonds 103,1%

(2019: 110,7%). De maanddekkingsgraad van december 2020 is 109,3% (2019: 113,1%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,6%. 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 pensioenfondsen 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 geamortiseerde 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 2020 is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 is een gemiddelde huurverhoging van 2,5% 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	362	1,60%
DAEB <72% van de maximale huur	1.585	2,80%
Te slopen woningen	72	0,00%
MIVA woningen	9	1,00%
Opgeleverde nieuwbouw	18	0,00%
Niet-DAEB De Voorhoede	26	2,60%
Niet-DAEB Merckenrif	15	2,60%
Totaal (per 1 juli 2020)	2.087	Gemiddeld 2,46%

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-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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	31-12-2020
Banksaldo	5.344
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	18.486
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	5.528

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als WormerWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

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 2020 zullen worden getoetst.

Hierdoor kunnen de fiscale lasten over 2020 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 2020

10.0 Immateriële vaste activa (in € 1.000)			
Immateriële vaste activa	Ref.	Software	Totaal
1 januari 2020			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs		-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.		-	-
		-	-
Mutaties			
Afschrijvingen		-	-
Investeringen		68	68
Desinvesteringen		-	-
Totaal mutaties		68	68
31 december 2020			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs		68	68
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.		-	-
		68	68

De post immateriële vaste activa betreft de implementatiekosten van het nieuwe automatiseringspakket, welke tot balansdatum zijn gemaakt. De implementatie loopt door tot de tweede helft van 2021, waardoor deze balanspost komend boekjaar zal toenemen. Doordat de implementatie nog niet is afgerond, heeft in 2020 geen afschrijving op deze balanspost plaatsgevonden.

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 2020							
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1		277.970	11.988	3.026	2.856	1.452	297.292
Mutaties 2020							
Investerings, initiële verkrijgingen		10.801	-	-	10.968	80	21.849
Investerings ten laste van voorziening ORT		-	-	-	-2.225	-	-2.225
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling		4.271	-	-	-	-	4.271
Investering na eerste waardering		114	-	-	-	-	114
Herclassificaties ten laste van voorziening ORT		-	-	-	-46	-	-46
Herclassificaties van en naar vastgoed in ontwikkeling voor verkoop		-	-	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen		-1.291	-	-	-37	-	-1.328
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen in de marktwaarde		1.456	-131	248	92	-	1.664
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik		-	-	-	-4.271	-	-4.271
Afschrijvingen		-	-	-	-	87	87
31 december 2020							
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12		293.321	11.856	3.274	7.337	1.444	317.232

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 2.065 woongelegenheden en 18 niet-woongelegenheden opgenomen. In de post Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn dit 41 woongelegenheden en 232 niet-woongelegenheden.

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 182,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 181,8 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze herwaarderingreserve bestaat uit de som van het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de oorspronkelijke aanschafwaarde van de waarderingscomplexen waarbij de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de aanschafwaarde. Bij 13 waarderingscomplexen is de

marktwaarde in verhuurde staat lager dan de oorspronkelijke aanschafwaarde. De totale waardevermindering hiervan bedraagt € 1,954 miljoen.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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 € 161,4 miljoen, waarvan het grootste deel toeziet op het DAEB-bezit in exploitatie. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2020			2019
	(in € 1.000,-)	DAEB vastgoed i.e.	Niet-DAEB vastgoed i.e.	Totaal vastgoed i.e.
Marktwaarde per 31 december 2020		293.321	11.856	305.177
Aanpassing naar beleid doorexploiteren		-5.602	+705	-4.897
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)		-132.488	-743	-133.231
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid WormerWonen		-14.267	-173	-14.440
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en vastgoedgerelateerde leefbaarheid		-12.480	-208	-12.688
Beleidswaarde per 31 december 2020		128.483	11.437	139.921

De totale afslag op de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 165,3 miljoen. Daarmee bedraagt de 'maatschappelijke bestemming' 54,2% van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit impliceert dat circa € 165,3 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:	2020
Disconteringsvoet (doorexpluiten)	6,07%
Streefhuur per maand	€ 574 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.704 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 984 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 (doorexpluiten)	0,5% hoger	€ 12,0 mio lager
Disconteringsvoet (doorexpluiten)	0,5% lager	€ 14,6 mio hoger
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 7,5 mio hoger
Streefhuur per maand	€ 25,- lager	€ 8,0 mio lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	€ 6,1 mio lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- lager	€ 6,1 mio hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100,- hoger	€ 5,9 mio lager
Lasten beheer per jaar	€ 100,- lager	€ 5,9 mio hoger

Verklaring waardemutatie vastgoed in exploitatie

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

Verloopstaat Marktwaarde 2019 - 2020 | Ws Wormer

	BOG, MOG en ZOG		DAEB		Niet-DAEB		Totaal
	Woningen		Woningen	Parkeren			
Marktwaarde 2019	276.934	1.036	277.970	8.609	3.378	11.988	289.957
Voorraadmutaties							
Verkoop	-450	0	-450	0	0	0	-450
Sloop	-841	0	-841	0	0	0	-841
Nieuwbouw	3.742	0	3.742	0	0	0	3.742
Aankoop	11.082	0	11.082	0	0	0	11.082
Subtotaal voorraadmutaties	13.533	0	13.533	0	0	0	13.533
Mutatie objectgegevens							
Contractuur en leegstand	4.187	6	4.193	186	40	226	4.419
Maximaal redelijke huur	1.413	0	1.413	0	0	0	1.413
WOZ-waarde	13.768	-32	13.736	114	90	204	13.940
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	-7	-7	0	0	0	-7
Mutatiekans	-1.232	0	-1.232	0	-15	-15	-1.247
Complexdefinitie en verkooprestricties	14	0	14	0	0	0	14
Subtotaal mutatie objectgegevens	18.151	-33	18.117	300	115	415	18.532
Methodische wijzigingen handboek en software							
Begrenzing mutatiekans	10.304	0	10.304	588	0	588	10.892
Overdrachtskosten	-6.871	-6	-6.877	-315	-8	-323	-7.200
Renovatiejaar	504	0	504	0	0	0	504
Scenariobepaling	-36	0	-36	0	0	0	-36
Overige rekenmethodiek	4	0	4	0	0	0	4
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	3.904	-6	3.897	273	-8	265	4.163
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek							
Markthuur na validatie	-9.650	0	-9.650	-723	0	-723	-10.373
Disconteringsvoet na validatie	-10.255	-73	-10.328	-295	-72	-368	-10.696
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-19.905	-73	-19.978	-1.019	-72	-1.091	-21.069
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen							
Macro-economische parameters	-1.292	-8	-1.300	-13	-14	-26	-1.327
Reguliere huurstijging	-45	0	-45	0	0	0	-45
Markthuur	1.133	19	1.152	100	0	100	1.252
Leegwaardestijging	-5.383	0	-5.383	0	0	0	-5.383
Splitsings- en verkoopkosten	124	0	124	0	-5	-5	119
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.747	-6	-2.753	-124	-13	-137	-2.890
Beheerkosten	-370	0	-370	-12	-2	-14	-384
Belastingen en verzekeringen	1.332	8	1.340	49	3	51	1.391
Verhuurderheffing	1.879	0	1.879	0	0	0	1.879
Disconteringsvoet	5.136	0	5.136	310	0	310	5.446
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling	-232	13	-219	309	-30	279	60
Marktwaarde 2020	292.384	937	293.321	8.474	3.383	11.856	305.177
<i>Percentage marktwaarde 2020 t.o.v. 2019</i>	<i>105,58%</i>	<i>90,43%</i>	<i>105,52%</i>	<i>98,42%</i>	<i>100,13%</i>	<i>98,90%</i>	<i>105,25%</i>

Overige toelichtingen vastgoedbeleggingen

Het niet-DAEB-bezit in exploitatie bestaat ultimo 2020 uit 41 geliberaliseerde huurwoningen (2019: 41) en 232 garageboxen (2019: 232).

In de post Onroerende zaken VOV zijn in totaal 18 eenheden (2019: 18 eenheden) opgenomen welke zijn verkocht middels het 'Koopgarant' principe, waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van 25 procent. Hierbij geldt een terugkoopplicht.

Per 31 december 2020 zijn 101 woningen opgenomen in de verkooptoupe. Dit houdt in dat deze woningen bij mutatie zullen worden verkocht, omdat deze woningen geen maatschappelijke toekomstwaarde meer hebben. In de meerjarenbegroting zijn voor komend boekjaar (2021) 6 verkopen begroot met een opbrengstwaarde van € 1.602.000,- en een boekwaarde van € 939.000,-. De werkelijke realisatie kan hier van afwijken, omdat niet op voorhand te zeggen is welke woningen uit de verkooptoupe wanneer verkocht worden.

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 11.14 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 232 garageboxen in exploitatie welke tot de Niet-DAEB tak behoren.

	Aantal	WOZ-waarde 2020 (peildatum 01-01-2019)
DAEB woningen in exploitatie	2.065	€ 393,5 miljoen
DAEB MOG in exploitatie	9	€ 3,7 miljoen
DAEB Intramurale Zorg in exploitatie	9	€ 0,8 miljoen
Niet-DAEB woningen in exploitatie	41	€ 9,0 miljoen
Niet-DAEB garages in exploitatie	232	€ 4,1 miljoen
Totaal bezit in exploitatie	2.356	€ 411,0 miljoen

10.2	Financiële vaste activa (in € 1.000)	2020	2019
	De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende verloopoverzicht samengevat:		
10.2.1	Latente belastingvordering(en)	1.972	1.180
		2020	2019
10.2.1.1	<i>Actieve belastinglatentie leningen</i>	19	17
	Nominale waarde € 20.181 (2019: € 19.464)		
10.2.1.2	<i>Actieve belastinglatentie embedded derivaten</i>	1.961	1.185
	Nominale waarde € 2.372.795 (2019: € 1.673.900)		
10.2.1.3	<i>Passieve belastinglatentie premie</i>	-8	-23
	Totaal	1.972	1.180
	De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen netto 1,04% (bruto 1,39%). De post heeft betrekking op langlopende leningen (gem. looptijd 5 jaar) en embedded derivaten (gem. looptijd 40 jaar).		

Verloopoverzicht latente belastingvorderingen:

	2020
Latente belastingvorderingen 1/1	1.180
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-
Herrekende latente belastingvorderingen 1/1	1.180
Toename belastingvordering	777
Afname belastingvordering	1
Toename belastingverplichting	-
Afname belastingverplichting	14
Latente belastingvordering 31/12	1.972

10.2.2	Overige vorderingen	56	121
10.2.2.1	<i>Premie extendible fixe leningen</i>		
		Inceptie	Mutatie
		2013	2014-2019
			Mutatie
			Saldo
			2020
	NWB 1-27252	485	-388
			-65
			32
	Totaal	485	-388
			-65
			32
	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	2020	2019
10.3.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
10.3.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
	Complex 89 Oostknollendam	454	414
	Totaal	454	414
	Complex 89 Oostknollendam betreft herstructurering.		

10.4	Vorderingen		2020	2019	
10.4.1	Huurdebiteuren				
	De specificatie van deze post naar ouderdom luidt als volgt:	Aantallen huurders	Huurachterstand		
		2020	2019	2020	2019
	Tot 1 maand	75	89	21	24
	1 tot 2 maanden	20	18	18	16
	2 tot 3 maanden	2	3	2	4
	3 maanden of meer	1	1	3	2
	Totaal	98	111	45	46
10.4.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen				
10.4.2.1	Vpb Jisp t/m 2012		4	4	
10.4.2.2	Vpb 2018		-	469	
10.4.2.3	Vpb 2019		304	-	
10.4.2.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen		12	7	
	Totaal		320	480	

10.4.3	Overige vorderingen		2020	2019
10.4.3.1	Vertrokken bewoners		6	4
10.4.3.2	Te ontvangen subsidie projectontwikkeling		-	-
10.4.3.3	Overige		7	116
	Subtotaal		13	120
10.4.3.4	Af: Voorziening wegens oninbaarheid		-6	-4
	Totaal overige vorderingen		7	116
	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		2020	2019
10.4.4.1	Te koppelen dagafschriften		3	10
10.4.4.2	Vooruitbetaalde bedragen		39	1
	Totaal		42	12

10.4.5	Liquide middelen		2020	2019
10.4.5.1	Ter vrije beschikking (geen garanties)			
	Diverse bank- en kassaldi		5.344	3.816
	- Kas	-		
	- Bank	5.344		
	Subtotaal		5.344	3.816
10.4.5.2	Kruisposten geldverkeer		-	-
	Totaal liquide middelen		5.344	3.816

	PASSIVA (in € 1.000)		
10.5	Eigen vermogen	2020	2019
	Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserve en overige reserve.		
	Verloop overige reserve		
	Stand per 1/1	76.576	70.310
	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste van overige reserve</i>	402	6.266
	Stand per 31 december	76.978	76.576
	Verloop herwaarderingsreserve		
	Stand per 1/1	181.824	159.174
	<i>Resultaat boekjaar door verkoop</i>	-389	-210
	<i>Resultaat boekjaar door aankoop/nieuwbouw</i>	-469	-
	<i>Resultaat boekjaar door sloop/investeringen bestaand bezit</i>	-482	-5.306
	<i>Ongerealiseerde herwaardering boekjaar</i>	2.110	28.166
	Stand per 31 december	182.594	181.824
	Totaal vermogen	259.572	258.400
	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 2020 ad € 1,172 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 0,402 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 0,770 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen:

	2020	2019
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	1.107	5.951
Dotaties	3.514	484
Onttrekkingen	2.907	1.271
Vrijval	-	4.058
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	1.713	1.107

10.6 Voorzieningen							2020	2019
10.6.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw							1.713	1.107
Complex	ORT 2020	Stand per 1-1-2020	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31-12-2020		
01	-	484	-	484	-	-		
68	1.733	-	1.733	20	-	1.713		
88	2.250	446	832	1.278	-	-		
89	218	-	218	218	-	-		
97	1.165	-	-	-	-	-		
98	1.171	177	730	907	-	-		
Totaal	6.538	1.107	3.514	2.907	-	1.713		
De bovenstaande voorzieningen hebben een looptijd van langer dan een jaar.								
10.6.2 Voorziening latente belastingverplichtingen							-	-

10.7 Langlopende schulden				
Leningen				
	Stand per 31-12-2020	Aflossingsverplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar ≤ 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.883	237	141	2.505
Schulden/leningen kredietinstellingen	47.263	11	-	47.252
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.062	-	-	3.062
Overige schulden	53.208	248	141	52.820
Totaal				
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	-	-	-	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Totaal	-	-	-	-

De mutaties in 2020 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:				
10.7.1	Leningen overheid en kredietinstellingen	Schulden /leningen kredietinstellingen	Schulden /leningen overheid	Totaal
	1-1-2020			
	Oorspronkelijk bedrag lening	35.540	5.661	41.201
	Cumulatieve aflossingen	8.266	2.567	10.833
	Schuldrestant 1-1-2020	27.275	3.094	30.369
	Mutaties			
	Bij: Nieuw/bijstorting	20.000	-	20.000
	Af: Aflossing	11	211	223
	Terugname geheel vervallen leningen			
	Oorspronkelijk bedrag lening	8.100	-	8.100
	Cumulatieve aflossingen	8.100	-	8.100
	31-12-2020			
	Oorspronkelijk bedrag lening	47.440	5.661	53.101
	Cumulatieve aflossingen	177	2.778	2.955
	Schuldrestant 31-12-2020	47.263	2.883	50.146

		2020	2019
10.7.1.1	Schulden/leningen overheid	2.883	3.094
10.7.1.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	47.263	27.275
	<i>Totaal schulden/leningen overheid en kredietinstellingen</i>	<i>50.146</i>	<i>30.369</i>
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen overheid	237	192
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen kredietinstellingen	11	11
	Schuldrestant langlopend 31-12-2020	49.898	30.165

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 13,8 jaar (2019: 17,4 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2020: 1,39% (2019: 2,47%). In 2020 is voor € 20 miljoen aan externe financiering aangetrokken. Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 50,1 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 marktwaaarde van de basisrentelening tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31 december 2020, bedraagt circa € 10,9 miljoen (2019: € 9,6 miljoen).

Marktwaaarde extendible basisrenteleningen

WormerWonen heeft één extendible fixe basisrenteleningen, NWB 1-27252, in haar portefeuille met een totale hoofdsom van € 5,0 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 marktwaaarde van de hoofdsom van de extendible basisrentelening NWB 1-27252 op basis van de rentecurve per 31 december 2020 bedraagt € 5,2 miljoen (2019: € 5,3 miljoen). De marktwaaarde 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 marktwaaarde van de swaption bedraagt ultimo 2020 € 7,2 miljoen negatief (2019: € 5,3 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 marktwaaardebepaling 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.

10.7.2	Schulden/leningen overig				
Lening	Hoofdsom	Reële marktwaaarde op conversiedatum 05-juli-2018	Voorziening renteverlies per 31-12	Amortisatie voorziening renteverlies	Voorziening renteverlies per 31-12
			2019	2020	2020
NWB 1-26677	5.000	7.479	2.391	-59	2.332
Totaal	5.000	7.479	2.391	-59	2.332

10.7.3	Derivaten					
Lening	Hoofdsom	Marktwaaarde hoofdsom		Marktwaaarde swaption		Mutatie
		2019	2020	2019	2020	2020
NWB 1-27252	5.000	5.317	5.169	-5.314	-7.159	-1.845
Totaal	5.000	5.317	5.169	-5.314	-7.159	-1.845

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 2019 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 2019 € 5,3 miljoen negatief en per 31 december 2020 € 7,2 miljoen negatief.

Marktwaaarde totale leningportefeuille

De marktwaaarde van de overige leningen in de leningportefeuille ultimo 2020, zijnde annuïtaire en fixe leningen, is bepaald uitgaande van continuïteit. Dat wil zeggen dat de toekomstig te betalen rente en aflossingen contant gemaakt zijn naar prijspeil 31-12-2020. Als disconteringsvoet voor de jaarlijkse kasstromen wordt de marktrente (risicovrij) + opslag (corporate bonds rate triple A) gebruikt, passend bij het jaar van de kasstroom. Dit houdt in dat de kasstroom van jaar 1 contant wordt gemaakt tegen de 1-jaars rente + opslag, de kasstroom van jaar 2 tegen de 2-jaars rente + opslag, etc. Dit resulteert in een marktwaaarde van dit deel van de leningportefeuille van € 45,7 miljoen (nominaal € 40,1 miljoen).

De marktwaaarde van de totale leningportefeuille ziet er zodoende per 31 december 2020 als volgt uit:

	Nominale waarde	Marktwaaarde
11 Annuïtaire / fixe leningen	40.146	48.000
1 Basisrentelening	5.000	10.895
1 Extendible lening	5.000	5.169
Waarde per 31-12-2020	50.146	64.064

	2020	2019
10.7.4 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.062	2.865
In 2020 zijn geen bestaande huurwoningen verkocht onder voorwaarden met een terugkoopverplichting. Er is ook geen woning teruggekocht. Het totaal aantal huurwoningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2020 is 18 stuks (2019: 18 stuks).		
	2020	2019
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.200	2.200
Verminderings/vermeerderingen	665	548
Schuld per 1 januari	2.865	2.748
Mutaties		
Bij: Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdracht	-	-
Af: Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Opwaarderingen	198	117
Afwaarderingen	-	-
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.200	2.200
Verminderings/vermeerderingen	863	665
31 december	3.062	2.865

10.8	Kortlopende schulden	2020	2019
10.8.1	Schulden aan overheid		
10.8.1.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	237	192
	Totaal	237	192
	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	11	11
	Totaal	11	11
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
10.8.3	Schulden aan leveranciers	228	533
	Dit betreft crediteuren met reguliere openstaande posten.		
10.8.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
10.8.4.1	Premies sociale verzekering en loonbelasting	-	-
10.8.4.2	Nog te betalen BTW	445	325
10.8.4.3	VPB 2019	-	1.104
10.8.4.4	VPB 2020	348	-
	Totaal	793	1.429

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 2018 is ingediend, en de aangifte 2019 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 portefeulleniveau. 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. Bij de definitieve aanslag 2016 heeft WormerWonen dezelfde positie ingenomen. Hangende de discussie met de Belastingdienst heeft WormerWonen echter wel bezwaar gemaakt tegen haar eigen aangifte 2016. Hetzelfde geldt voor de definitieve aanslag 2017.

		2020	2019
10.8.5	Overige schulden		
10.8.5.1	Afrekening servicekosten	55	169
	Totaal	55	169
10.8.6	Overlopende passiva		
10.8.6.1	Niet vervallen rente	222	214
10.8.6.2	Vooruit ontvangen huur	113	101
10.8.6.3	Verplichting vakantiedagen	77	63
10.8.6.4	Overige	65	520
	Totaal	477	899

10.9	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen
10.9.1	Investeringsverplichtingen
	Voor de lopende nieuwbouwprojecten zijn er aangegane verplichtingen van € 18,23 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 2020 bedraagt dit obligo € 1,9 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 (kantoorautomatisering) 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 € 0,25 miljoen opgenomen. Dit betreft renovatiewerkzaamheden welke in 2019/2020 zijn gestart en in 2021 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	2020	2019
	Netto huur		
11.1.1	Woningen en woongebouwen	13.600	13.094
11.1.2	Onroerende zaken niet zijnde woningen	278	295
	Subtotaal	13.878	13.389
11.1.3	Af: Huurderving	-98	-110
11.1.4	Af: Afboeking vorderingen en dotatie voorziening debiteuren	-15	-12
	Totaal	13.764	13.268

11.2	Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
11.2.1	Ontvangen vergoedingen:		
	a. Overige zaken, leveringen en diensten	1.086	1.083
	Subtotaal	1.086	1.083
11.2.2	Af: Derving vergoedingen	-1	-1
	Subtotaal	1.085	1.082
11.2.3	Verrekenen met huurders	-55	-169
	Totaal opbrengsten servicecontracten	1.030	912
	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	2020	2019
11.3.1	Lasten servicecontracten	-980	-870
	Totaal lasten servicecontracten	-980	-870

11.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2020	2019
11.4.1	Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-87	-99
11.4.2	Huurgewinning Molenbuurt	-	-1
11.4.3	Toegerekende organisatiekosten	-1.722	-1.637
11.4.4	Geactiveerde productie eigen bedrijf	201	150
11.4.5	Opbrengst interne doorbelastingen	137	138
	Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.471	-1.449

11.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
	Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	-1.083	-1.046
	Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-1.984	-1.607
	Toegerekende organisatiekosten	-300	-335
	Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-3.367	-2.989
	Specificatie onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)		
	Klachtenonderhoud	-645	-654
	Mutatieonderhoud	-438	-392
	Subtotaal	-1.083	-1.046

Specificatie onderhoudsuitgaven (cyclisch)			
	Planmatig onderhoud	-1.649	-1.332
	Contracten	-335	-275
	Subtotaal	-1.984	-1.607

11.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
11.6.1	Belastingen	-639	-648
11.6.2	Verzekeringen	-43	-43
11.6.3	Contributie landelijke federatie	-18	-16
11.6.4	Verhuurderheffing	-2.052	-1.841
	Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.753	-2.548

	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.224	6.325
--	---	--------------	--------------

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:

	2020	2019
Lonen en salarissen	-1.103	-1.007
Sociale lasten	-169	-170
Pensioenlasten	-169	-148
Overige personeelskosten	-88	-147
Huisvestingskosten	-58	-41
Kosten automatisering	-268	-222
Overige algemene kosten	-279	-313
Diversen	-54	-75
Totaal	-2.187	-2.122

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

	2020	2019
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.722 (78,7%)	-1.637 (77,1%)
Lasten onderhoudsactiviteiten	-300 (13,7%)	-335 (15,8%)
Overige organisatiekosten	-165 (7,5%)	-150 (7,1%)
Totaal	-2.187 (100%)	-2.122 (100%)

Overige specificaties (in € 1.000)

	Specificatie overige algemene kosten	2020	2019
	De omvangrijkste posten en de posten met opvallende mutaties ten opzichte van vorig jaar zijn:		
	Bankkosten	-17	-13
	Bewonersparticipatie bijdrage	-6	-6
	Kosten woonruimteverdeling	-9	-8
	Kosten WoningNet	1	-10
	PR/communicatie	-12	-9
	Portokosten	-5	-5
	Telefoonkosten	-24	-29
	Drukwerk	-9	-4

	Advertentiekosten	-12	-12
	Contributie en abonnementen	-18	-17
	Advieskosten	-139	-146
	Exploitatielasten auto's	-21	-21
	Overige algemene kosten	-9	-34
	Totaal overige algemene kosten	-279	-313

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (in € 1.000)

11.7	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2020	2019
11.7.1	Opbrengst uitbesteed werk	-	-
	Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-

11.8	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2020	2019
11.8.1	Kosten uitbesteed werk	-	-
	Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-

	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
--	--	----------	----------

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.9	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2020	2019
11.9.1	Opbrengst verkoop huurwoningen (2 stuks in 2020, 2 stuks in 2019)	530	540
	Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	530	540

11.10	Toegerekende organisatiekosten	2020	2019
11.10.1	Makelaar- en notariskosten	-6	-9
	Totaal toegerekende organisatiekosten	-6	-9

11.11	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2020	2019
11.11.1	Boekwaarde (=marktwaarde) van de verkochte woningen	-450	-262
	Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-450	-262

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	73	269
--	--	-----------	------------

Bestaande woningen bestemd voor verkoop	Aantal	Gemiddelde opbrengstwaarde in € 1.000	Gemiddelde boekwaarde in € 1.000
Verkoop van bestaande woningen	2	265	225

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.12	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
11.12.1	Mutatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		
	Complex 01 Oostzaan	-	-484
	Complex 68 Noordeinde	-1.733	-
	Complex 88 Amandelbloesem	-832	573
	Complex 89 Oostknollendam	-218	-
	Complex 97 Watermuntstraat	152	2.941
	Complex 98 Spatterstraat portieken	-730	543
	Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-3.362	3.573
11.12.2	Resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw		
	Onrendabel aankoop activa ten behoeve van exploitatie	-77	-
	Boekverlies opgeleverde nieuwbouw	-	-
	Boekwinst opgeleverde nieuwbouw	92	-
	Totaal resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw	15	-
11.12.3	Afwaardering mva in exploitatie a.g.v. sloop	-559	-4.179
	Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-3.943	-606

11.13	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
11.13.1	Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	1.885	26.692
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.885	26.692

11.14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2020	2019
11.14.1	Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	248	147
11.14.2	Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-198	-117
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	51	30

	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.007	26.116
--	---	---------------	---------------

Netto resultaat overige activiteiten (in € 1.000)

11.15	Opbrengst overige activiteiten	2020	2019
11.15.1	Opbrengst administratiekosten contracten	4	3
11.15.2	Administratievergoeding servicekostenafrekening	18	12
11.15.3	Overigen	6	32
	Totaal opbrengst overige activiteiten	28	47
	Netto resultaat overige activiteiten	28	47

Overige organisatiekosten (in € 1.000)

11.16	Overige organisatiekosten	2020	2019
11.16.1	Bestuurskosten	-65	-80
11.16.2	Kosten externe controle	-100	-89
11.16.3	Bijdrage AW / Saneringsheffing	-17	-17
11.16.4	Toegerekende organisatiekosten	-165	-150
	Totaal overige organisatiekosten	-347	-337

Overige specificaties (in € 1.000)

	Bezoldiging RvC	2020	2019
	De bezoldiging van de RvC in 2020 bedraagt € 50.250,-	-50	-48

	Specificatie accountantshonoraria	2020	2019
	Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-87	-67
	Totale honoraria voor andere controlediensten	-13	-22
	Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
	Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
	Totaal accountantshonoraria	-100	-89

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).

Leefbaarheid (in € 1.000)

11.17	Leefbaarheid	2020	2019
11.17.1	Leefbaarheid	-127	-142
	Totaal leefbaarheid	-127	-142

Saldo financiële baten en lasten (in € 1.000)

11.18	Waardeveranderingen financiële vaste activa	2020	2019
11.18.1	Waardeverandering embedded derivaten	-1.845	-1.943
	Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-1.845	-1.943

11.19	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2020	2019
11.19.1	Rentebaten overig	72	65
	Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	72	65

11.20	Rentelasten en soortgelijke kosten	2020	2019
11.20.1	Rente langlopende schulden		
	Leningen overheid	-30	-116
	Leningen kredietinstellingen	-679	-636
	Derivaten amortisatie	-65	-65
11.20.2	Rente kortlopende schulden		
	Overige schulden	-36	-30
	Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-810	-847

	Saldo financiële baten en lasten	-2.583	-2.725
--	---	---------------	---------------

11.21	Belastingen		2020	2019
11.21.1	Actieve belastinglatentie leningen		2	
11.21.2	Actieve belastinglatentie swaption		775	
11.21.3	Passieve belastinglatentie premie		15	
11.21.4	Vpb 2019		304	
11.21.5	Vpb 2020		-1.185	
	Totaal		-89	
	Belastingen		-89	-637
	De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:			
	Acute belastingen		-881	
	Latente belastingen per 1-1-2020		1.180	
	Mutatie latente belastingen in 2020		792	
	Latente belastingen per 31-12-2020		1.972	
	De acute belastinglast is als volgt bepaald:			
	Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde JR		1.261	
	Resultaat kavelverkoop in boekjaar		-	
	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		-73	
	Afschrijvingen		-250	
	Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille		3.943	
	Onderhoudskosten		-	
	Verhuurdersheffing / saneringssteun		-	
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.936	
	Waardeverandering FVA		1.845	
	Rentebaten en soortgelijke ontvangsten		-30	
	Rentelasten en soortgelijke kosten		57	
	Niet-aftekbare saneringssteun		-	
	Investeringsregelingen		-13	
	Fiscale regelingen		5	
	Fiscale winst		4.809	
	Verliesverrekening		-	
	Belastbaar bedrag		4.809	
	Verschuldigde winstbelasting		1.185	

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 69,8% 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 2019 wordt veroorzaakt door een verwerking van de korting verhuurdersheffing.

In navolging van de jaarrekening 2019 is in de jaarrekening 2020 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 waardering, pagina 76.

12.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB per 31 december 2020

ACTIVA (in € 1.000)	2020	2019	PASSIVA (in € 1.000)	2020	2019
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa			Vermogen		
Software	68	-	Overige reserve	83.444	76.484
			<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>	271	6.960
			Herwaarderingsreserve	174.956	153.000
			<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>	901	21.956
Totaal immateriële vaste activa	68	-	Totaal vermogen	259.572	258.400
Vastgoedbeleggingen			Voorzieningen		
DAEB vastgoed in exploitatie	293.321	277.970	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.713	1.107
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.274	3.026	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	7.337	2.856			
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.303	1.309			
Totaal materiële vaste activa	305.234	285.161	Totaal voorzieningen	1.713	1.107
Financiële vaste activa			Langlopende schulden		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen – Netto vermogenswaarde niet-DAEB	8.941	8.721	Schulden/leningen overheid	2.646	2.902
Vordering op groepsmaatschappijen – Interne lening	3.831	3.859	Schulden/leningen kredietinstellingen	47.252	27.263
Latente belastingvordering(en)	1.972	1.180	Schulden/leningen overig	2.332	2.391
Overige vorderingen	56	121	Derivaten	7.159	5.314
Totaal financiële vaste activa	14.800	13.880	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	3.062	2.865
Som vaste activa	320.102	299.042	Totaal langlopende schulden	62.452	40.735
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen			Kortlopende schulden		
Huurdebiteuren	43	44	Schulden aan overheid	237	192
Belastingen en premies sociale verzekeringen	307	460	Schulden aan kredietinstellingen	11	11
Overige vorderingen	7	115	Schulden aan leveranciers	219	511
Overlopende activa	40	11	Belastingen en premies sociale verzekeringen	779	1.383
			Overige schulden	53	168
			Overlopende passiva	465	892
Totaal vorderingen	397	630	Totaal kortlopende schulden	1.764	3.158
Liquide middelen	5.002	3.727			
Som vlottende activa	5.399	4.358			
TOTAAL ACTIVA	325.501	303.399	TOTAAL PASSIVA	325.501	303.399

12.2 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2020

ACTIVA (in € 1.000)	2020	2019	PASSIVA (in € 1.000)	2020	2019
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen			Vermogen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.856	11.988	Overige reserve	1.853	1.591
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>	352	262
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	Herwaarderingsreserve	6.868	6.174
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	142	143	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>	-131	694
Totaal materiële vaste activa	11.998	12.130	Totaal vermogen	8.942	8.721
Financiële vaste activa			Voorzieningen		
Latente belastingvordering(en)	-	-	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	-
Overige vorderingen	-	-	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Totaal financiële vaste activa	-	-	Totaal voorzieningen	-	-
Som vaste activa	-	12.130			
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorraden			Langlopende schulden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	Schulden/leningen overheid	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	454	414	Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-
			Schulden groepsmaatschappijen – Interne lening	3.081	3.831
			Derivaten	-	-
			Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	-	-
Totaal voorraden	454	414	Totaal langlopende schulden	3.081	3.831
Vorderingen			Kortlopende schulden		
Huurdebiteuren	2	2	Schulden aan overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13	20	Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Overige vorderingen	-	1	Schulden aan groepsmaatschappijen – Interne lening	750	28
Overlopende activa	2	1	Schulden aan leveranciers	9	22
			Belastingen en premies sociale verzekeringen	14	46
			Overige schulden	2	2
			Overlopende passiva	13	7
Totaal vorderingen	17	24	Totaal kortlopende schulden	788	105
Liquide middelen	342	89			
Som vlottende activa	813	527			
TOTAAL ACTIVA	12.811	12.657	TOTAAL PASSIVA	12.811	12.657

12.3 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening DAEB over 2020

	x € 1.000.-	2020	2019
Huuropbrengsten		13.138	12.644
Opbrengsten servicecontracten		1.021	905
Lasten servicecontracten		-972	-863
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-1.369	-1.334
Lasten onderhoudsactiviteiten		-3.344	-2.958
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-2.722	-2.517
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.751	5.876
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		530	540
Toegerekende organisatiekosten		-6	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-450	-262
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		73	269
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.943	-250
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.017	25.701
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		51	30
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.876	25.481
Opbrengst overige activiteiten		28	47
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		28	47
Overige organisatiekosten		-333	-322
Leefbaarheid		-127	-142
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-1.845	-1.943
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		142	137
Rentelasten en soortgelijke kosten		-808	-846
Saldo financiële baten en lasten		-2.512	-2.653
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.005	28.556
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-54	-596
Resultaat uit deelnemingen		221	956
Resultaat na belastingen		1.172	28.916

12.4 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2020

	x € 1.000.-	2020	2019
Huuropbrengsten		627	623
Opbrengsten servicecontracten		9	8
Lasten servicecontracten		-8	-7
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-102	-114
Lasten onderhoudsactiviteiten		-22	-30
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-31	-32
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		473	448
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-	-356
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-131	991
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-131	635
Opbrengst overige activiteiten		-	-
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		-	-
Overige organisatiekosten		-14	-14
Leefbaarheid		-	-
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-72	-72
Saldo financiële baten en lasten		-72	-72
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		256	997
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering		-35	-41
Resultaat uit deelnemingen		-	-
Resultaat na belastingen		221	956

12.5 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB over 2020 (directe methode)

	x € 1.000	2020	2019
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	13.141	12.638
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	13.037	12.536
1.1.2	- Intramuraal DAEB	43	43
1.1.2	- Maatschappelijk onroerend goed	61	59
1.2	Vergoedingen	1.074	1.072
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	-	-
1.5	Renteontvangsten	71	72
	Saldo ingaande kasstromen	14.286	13.783
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.372	1.295
1.7.1	- Lonen en salarissen	983	933
1.7.2	- Sociale lasten	166	167
1.7.3	- Pensioenlasten	223	195
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.305	2.933
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.718	2.651
1.10	Rente-uitgaven	729	766
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	11	12
1.11 b	Verhuurdersheffing	2.052	691
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	7	6
1.13	Vennootschapsbelasting	1.400	1.509
	Saldo uitgaande kasstromen	11.594	9.863
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.692	3.920
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	530	537
2.2	(Des)investeringsontvangsten overig	-	290
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	530	827
	x € 1.000	2020	2019
	<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
2.3	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	10.357	3.306
2.4	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	579	2.248
2.5	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	10.777	-
2.6	Aankoop grond	-	28
2.7	Investerings overig	34	7
2.8	Externe kosten bij verkoop	6	16
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	21.752	5.606
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.223	-4.779

	FVA		
2.9	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.10	Ontvangsten overig	28	73
2.11	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	28	73
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-21.194	-4.706
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	20.000	-
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	223	196
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	-	-
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	19.777	-196
4.1	Mutatie liquide middelen	1.275	-982
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	3.727	4.710
	Liquide middelen per 31-12	5.002	3.727

12.6 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020 (directe methode)

	x € 1.000	2020	2019
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	627	623
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	411	401
1.1.2	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	215	222
1.2	Vergoedingen	11	9
	Saldo ingaande kasstromen	638	633
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	58	56
1.7.1	- Lonen en salarissen	41	41
1.7.2	- Sociale lasten	7	7
1.7.3	- Pensioenlasten	9	8
1.8	Onderhoudsuitgaven	8	13
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	91	115
1.10	Rente-uitgaven	71	72
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
1.11 b	Verhuurdersheffing	-	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-	-
1.13	Vennootschapsbelasting	59	66
	Saldo uitgaande kasstromen	287	323
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	351	310
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1	Verkoopontvangsten grond	-	28
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	-	28
	x € 1.000	2020	2019
	<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
2.2	Investeringen overig	70	332
2.3	Externe kosten bij verkoop	-	-
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	70	332
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-70	-304
	FVA		
2.4	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.5	Ontvangsten overig	-	-
2.6	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-70	-304
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	-
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	-	-
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	45
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	28	73
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	-28	-118
4.1	Mutatie liquide middelen	253	-112
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	89	201
	Liquide middelen per 31-12	342	89

13. Overige informatie

13.1 Werknemers

Gedurende het jaar had de corporatie gemiddeld 18,12 werknemers in dienst (2019: 17,24 werknemers). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (exclusief uitzendkrachten). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0 werknemers). Zowel in 2019 als in 2020 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 2020 voor Stichting WormerWonen is € 118.000. 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 2020	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	98.927
Beloningen betaalbaar op termijn	19.023
<i>Subtotaal</i>	<i>117.950</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	118.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging 2020	117.950
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	96.788
Beloningen betaalbaar op termijn	16.987
<i>Subtotaal bezoldiging 2018</i>	<i>113.775</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	114.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	113.775

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>Bedragen in € 1</i> Functie(s)	M.A. Heerkens voorzitter	T. Kuijper Lid	R. Bakker Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.650	9.150	9.150
Individueel toepasselijke WNT-maximum	17.700	11.800	11.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging 2020	13.650	9.150	9.150
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 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging 2019	13.150	8.800	8.800
Individueel toepasselijk maximum	17.100	11.400	11.400

<i>Bedragen in € 1</i>	F. Hei	S. Khandekar
Functie(s)	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	9.150	9.150
Individueel toepasselijke WNT-maximum	11.800	11.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
	9.150	9.150
Totaal bezoldiging 2020		
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging 2019	8.800	8.800
Individueel toepasselijk maximum	11.400	11.400

13.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2020 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 2020 geen ontsluitkeringen aan de overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Wormer, 24 maart 2021
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

Medio februari 2021 is in de Tweede Kamer een motie aangenomen waarin afgesproken is dat de huren in 2021 eenmalig 'bevroren' worden. Dit betekent geen huurverhoging per 1 juli 2021, ook geen inkomensafhankelijke huurverhogingen. De bevroering geldt voor alle gereguleerde woningen. Om de woningcorporaties te compenseren maakt het demissionaire kabinet structureel 200 miljoen euro vrij, via de verhuurdersheffing. Hierdoor is de verwachting dat de impact van deze gebeurtenis na balansdatum nihil is voor WormerWonen.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wormerwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2020. 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 65. 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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 36 en 36a 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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, 7 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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

Kengetallen

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

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuureenheden								
1. Woningen en woongebouwen								
a. in exploitatie	2.106	2.038	2.100	1.929	1.946	2.024	1.986	2.015
b. in beheer	-	-	-	-	-	-	-	101
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen								
a. Dienstencentrum	1	1	1	1	1	1	1	1
b. Kruiskerk	-	-	-	-	-	1	1	1
c. Garages	232	232	270	270	270	270	270	270
d. MOG overig	8	8	8	8	8	-	-	-
e. Zorg intramuraal	9	9	9	9	-	-	-	-
Totaal (exclusief in beheer)	2.356	2.288	2.388	2.217	2.225	2.296	2.258	2.287
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)								
1. Eigen vermogen	259.572	258.400	229.923	196.834	207.674	192.596	18.616	18.567
2. Huren	13.780	13.279	12.743	11.815	11.688	11.483	11.224	10.713
3. Vergoedingen	1.030	912	856	787	838	682	733	798
4. Jaarresultaat volgens winst- en verliesrekening	1.172	28.916	33.089	-10.840	15.078	12.631	1.031	645
Algemeen								
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,30	0,32	0,42	0,53	0,57	0,56	0,81	0,96
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,66	0,77	1,10	0,50	0,38	0,36	0,56	0,49
3. Overige reserves einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	559	577	555	614	552	517	166	173
4. Overige reserves einde boekjaar per verhuureenheid (woning)	36.552	37.574	33.690	37.615	33.157	29.355	9.374	9.214
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	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Personeelsbezetting einde boekjaar:								
a. directie	1	1	1	1	1	1	1	1
b. technisch	3	3	3	4	4	5	6	6
c. administratief	20	19	16	16	16	16	16	14
d. huishoudelijk personeel	1	1	1	1	1	1	1	1
Totaal	25	24	21	22	22	23	24	22

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
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	3,0	3,0	4,0	4,0	5,0	6,0	6,0
c. administratief	15,1	13,5	12,0	12,3	12,1	12,1	12,0	10,3
d. huishoudelijk personeel	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Totaal	19,4	17,8	16,3	17,6	17,4	18,4	19,3	17,6
Het aantal werknemers dat werkzaam is in het buitenland is nihil.								
8. Operationele cashflow (x € 1.000)	5.450	5.592	6.106	6.613	6.410	6.852	4.750	3.876
9. Solvabiliteit (marktwaarde)	79,7	85,1	82,6	82,9	86,1	85,5	30,8	30,6
10. Rentabiliteit totaal vermogen	0,6	9,8	12,2	-4,2	6,5	6,0	3,5	3,0
11. Rentabiliteit eigen vermogen	0,5	11,2	14,4	-5,5	7,2	6,6	5,5	3,5
12. Current ratio	3,4	1,5	1,8	3,4	3,4	3,5	2,2	2,0

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.