



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

# Jaarverslag 2017

Vastgesteld: 06-03-2018  
Goedgekeurd RvC: 28-03-2018

WormerWonen is actief in de Zaanstreek: Wormerland, Zaanstad en Oostzaan.

## **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](mailto:info@wormerwonen.nl)

[www.wormerwonen.nl](http://www.wormerwonen.nl)

### **Redactie**

Welter Tekst & Communicatie

### **Eindredactie**

WormerWonen

### **Fotografie**

WormerWonen  
Josje Deekens (foto werkgroep Plantsoenen, blz. 33)

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

## **Inhoudsopgave**

<b>Zichtbare vernieuwing.....</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1: 2017 in vogelvlucht.....</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 2: De organisatie.....</b>	<b>11</b>
<b>Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit.....</b>	<b>17</b>
<b>Hoofdstuk 4: Huur en verhuur.....</b>	<b>27</b>
<b>Hoofdstuk 5: Betrekken belanghebbende partijen bij beleid en beheer .....</b>	<b>34</b>
<b>Hoofdstuk 6: Leefbaarheid.....</b>	<b>38</b>
<b>Hoofdstuk 7: Wonen en zorg.....</b>	<b>41</b>
<b>Hoofdstuk 8: Financiën.....</b>	<b>44</b>
<b>Hoofdstuk 9: Bestuur en governance.....</b>	<b>50</b>
<b>Jaarrekening 2017 .....</b>	<b>59</b>

## Zichtbare vernieuwing

In 2016 leverde WormerWonen voor het eerst sinds jaren weer nieuwe huurwoningen op. In 2017 is helaas geen enkele huurwoning opgeleverd. Toch is de vernieuwing zichtbaar in Wormerland en Zaanstad. In 2017 is namelijk hard gewerkt aan de bouw van maar liefst 166 woningen in Wormerland en Wormerveer. De oplevering van nagenoeg al deze woningen vindt plaats in de eerste helft van 2018. Veel woningen waren voor de jaarwisseling al bijna gereed voor bewoning, maar worden pas opgeleverd zodra de omliggende infrastructuur op orde is. Deze vernieuwingsslag is een droom die realiteit wordt en die hopelijk de komende jaren verder gaat. Aan WormerWonen zal het niet liggen.

### Van voorbereiding tot realisatie

Aan de oplevering van 166 woningen in 2018, gingen jaren van voorbereiding vooraf. In de herstructureringsgebieden zijn 128 nieuwe woningen gebouwd. Deze vervangen de oude woningen uit de jaren vijftig die daar tot 2016 zijn bewoond. Er zijn 35 nieuwe woningen door transformatie gerealiseerd. In de toren van het aangekochte verzorgingshuis De Amandelbloesem realiseerde WormerWonen moderne zelfstandige seniorenappartementen door samenvoeging van 60 krappe en verouderde verzorgingseenheden.

### Vernieuwingstrein

De vernieuwing door WormerWonen roept enthousiasme op. Bewoners van de Watermuntstraat gaven in een meningspeiling aan graag de vernieuwing van hun galerijflats te versnellen. In januari 2018 houdt WormerWonen individuele gesprekken met hen. Als minimaal 70% van de bewoners schriftelijk akkoord is met andere huisvesting, wordt de vernieuwing van de flats niet in 2025, maar in 2019 uitgevoerd. Om dit te realiseren, maakt WormerWonen gebruik van de golf aan nieuwbouwopleveringen die in 2018 ontstaat. Als alles doorgaat, dan komt in Wormerland de komende jaren een vernieuwingstrein op gang waaraan we ook de structurele verduurzaming kunnen koppelen.

### Levensloopbestendig en duurzaam

Met de vernieuwing van het oude woningbezit slaat WormerWonen twee vliegen in één klap. Allereerst wordt het woningaanbod toegesneden op de behoefte anno 2018. Dit betekent dat we gewenste woningen met een scherpe huurprijs realiseren. De appartementen (146 stuks) worden gerealiseerd met het oog op de voortschrijdende vergrijzing. Op 8 na, zijn alle appartementen nultredenwoningen en voldoen ze aan de toegankelijkheidsnormen zoals vastgelegd in het standaardprogramma van eisen van WormerWonen. Oftewel, ze zijn levensloopbestendig. Dat deze woningen gewild zijn, blijkt wel. Liefst 500+ huishoudens hebben zich bijvoorbeeld ingeschreven voor de seniorenappartementen in Wormerveer.

Met de vernieuwing stemmen we het woningbezit niet alleen af op de vraag van vandaag en morgen, maar geven we ook een impuls aan de duurzaamheid van het woningbezit. Alle nieuwe woningen hebben minimaal het label A+ en de 48 nieuwe appartementen aan de Spatterstraat en Fortuinstraat zijn zelfs volledig energieneutraal! In het Beschuitstorenproject experimenteert WormerWonen met drie volledig gasloze woningen. Lukt dit, dan kunnen we dit concept opschalen voor de toekomstige nieuwbouw.

Niet alleen bij nieuwbouw maken we grote stappen, ook renovaties benutten we om de energieprestaties te optimaliseren. Bij de renovatie van de 54 eengezinswoningen aan De Plantsoenen verhogen we met betrekkelijk eenvoudige ingrepen het label van de woningen naar minimaal niveau A.

### **Doorstroming**

Niet alleen door nieuwbouw en transformatie tracht WormerWonen aan de veranderende huisvestingsbehoefte in de regio te voldoen. In de zomer van 2017 heeft het team van WormerWonen in totaal zo'n 200 huishoudens bezocht en gesproken. Uit deze gesprekken blijkt dat veel huurders eigenlijk een meer bij de huishoudenssamenstelling passende woning willen. Oudere (alleenstaande) huurders willen liever een nieuw levensloopbestendig appartement, dan hun grote eengezinswoning. Gezinnen met twee of meer kinderen willen liever een eengezinswoning dan een krap appartement. Met de vernieuwing en met gerichte doorstroming gaat WormerWonen proberen aan de wens van beide groepen te voldoen. Met een betere benutting van de beschikbare woningvoorraad als resultaat.

### **Uitbreiding door samenwerking**

Samen met de gemeenten Wormerland en Zaanstad heeft WormerWonen gezocht naar mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad. Ook toetreders op de woningmarkt wil WormerWonen graag goed bedienen. In Oostknollendam is ruimte gevonden voor 16 nieuwe huurwoningen en in Wormer wellicht nog eens voor 40 woningen die geschikt zijn voor starters.

### **Goed beheer**

Vernieuwing is mooi, maar beheer is zo mogelijk nog belangrijker. WormerWonen heeft ook op dit vlak vernieuwingen doorgevoerd. In 2017 is de onderhoudsconditie van alle woningen geïnspecteerd en vastgelegd volgens de NEN 2767. Hiermee wordt een geobjectiveerde waardering gegeven van de onderhoudstoestand. Deze is met een gemiddelde score van 2 overigens bijzonder goed. Ook is de energieprestatie van het woningbezit tegen het licht gehouden. Met een gemiddeld label C is WormerWonen hard op weg naar een gemiddeld label B in 2020. WormerWonen voldoet daarmee tijdig aan de landelijke afspraak die Aedes met de landelijke overheid heeft gemaakt.

### **Tevreden klanten**

Het is fijn om te weten dat zowel bewoners als woningzoekenden de vernieuwingsinspanningen van WormerWonen waarderen. Over onze dienstverlening zijn zij gelukkig al jaren tevreden. Dat wordt door WormerWonen in samenwerking met KWH ook nauwlettend in de gaten gehouden. In 2017 bereikte WormerWonen wat 'tevredenheid' betreft een hoogtepunt. In de Aedesbenchmark bleven op landelijk niveau maar twee corporaties WormerWonen in waardering voor!

### **Samen komen we verder**

We kijken terug op een goed jaar. Veel van onze inspanningen de afgelopen jaren, werden in 2017 zichtbaar. Het is prettig werken met het vertrouwen van huurders, woningzoekenden, collega's en gemeenten. Ik dank daarom ons professionele team, maar ook onze ketenpartners. Dankzij hun inzet komt de volkshuisvesting in de Zaanstreek toch ieder jaar weer een beetje verder.

John van Nimwegen  
directeur-bestuurder

## Hoofdstuk 1: 2017 in vogelvlucht

Een woningcorporatie voorziet in de belangrijke eerste levensbehoefte van mensen. Het gaat in de sociale woningbouw bovendien om de huisvesting van mensen met de kleinste beurs. Een goede huisvesting is niet alleen voor huurders en woningzoekenden van belang; het is een algemeen maatschappelijk belang. Sociale huisvesting is de laatste jaren steeds meer in de politieke belangstelling komen te staan. Enerzijds door misstanden in de sector, waardoor een omvangrijke en snelle aanpassing van het wettelijk kader voor woningcorporaties heeft plaatsgevonden. Anderzijds is de meest recente politieke belangstelling te verklaren door de groeiende woningtekorten, met name in de Randstad. Woningcorporaties werken in een complex maatschappelijk krachtenveld en kunnen alleen goed functioneren indien zij het vertrouwen van de belanghebbenden genieten. Om dat vertrouwen te verwerven, betreft WormerWonen haar belanghebbenden bij haar beslissingen en legt de corporatie zo goed en volledig mogelijk verantwoording af over het gevoerde beleid en beheer. In dit hoofdstuk schetsen we de belangrijkste ontwikkelingen in 2017.

### Terugblik

Medio 2015 is een belangrijke wijziging van de Woningwet van kracht geworden. Essentie van de wet is dat de overheid meer sturing wil op de sector, een beter toezicht wil uitoefenen en dat corporaties zich dienen te richten op hun kerntaak: de huisvesting van huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens gedefinieerd op basis van de Europese richtlijn.

Om de nieuwe Woningwet in te voeren, moesten corporaties niet alleen de werkwijzen, maar ook statuten, boekhouding, verantwoording, waardering, reglementen en beleid aanpassen. Veel van deze aanpassingen, zoals de statuten, het financieel beleid, de waardering en de administratieve scheiding van sociale en vrije sector activiteiten, behoeften de goedkeuring van de nieuwe Autoriteit Wonen. Net als alle andere corporaties is WormerWonen daar in 2015 en 2016 bijzonder druk mee geweest. WormerWonen heeft veel van deze veranderingen in eigen huis en met eigen personeel doorgevoerd. Geconstateerd mag worden dat dit goed gegaan is, want de corporatie kreeg in alle gevallen tijdig de gewenste goedkeuring van de Autoriteit. WormerWonen handelt *compliant* aan wet- en regelgeving.

### Opnieuw aanpassingen

In 2017 was de druk van de veranderingen wat minder, maar als gevolg van de Veegwet moest toch een aantal zaken (wederom) op de verbeterde wetgeving worden afgestemd. In 2017 heeft WormerWonen daarom haar financieel beleid opnieuw aangepast en tot aanpassingen van de statuten en overige reglementen besloten. De aanpassingen van het financieel beleid zijn reeds goedgekeurd door de Autoriteit. De vastgestelde wijzigingen in de statuten en de overige reglementen worden in het eerste kwartaal van 2018 doorgevoerd en zichtbaar op de website. Alleen de aanpassing van de statuten behoeft nog goedkeuring van de Autoriteit.

### Verduurzaming

Was het het akkoord van Parijs? Of toch de bodemdaling in Groningen? Energietransitie en verduurzaming hebben in 2017 snel aan maatschappelijk belang gewonnen. Zoals gebruikelijk wordt voor de verduurzaming van het woningbezit in Nederland allereerst naar de corporatiesector gekeken. Een handschoen die WormerWonen, zeker ook in het belang van de woonlasten van haar huurders, graag opneemt. Het visitatierapport uit 2016 stimuleerde WormerWonen al om extra stappen te ondernemen op het gebied van verduurzaming.

## **Werkgroep energie besparen**

Eind 2016 is besloten de nieuwbouw aan de Spatterstraat en Fortuinstraat als energieneutraal gebouw uit te voeren. In het activiteitenplan 2017 stond dat in het kader van de verduurzaming, WormerWonen in 2017 een experiment zou doen in hoeverre opwekking van warmte en warm water op grotere schaal mogelijk is met behulp van (lucht)warmtepompen in combinatie met zonne-energie. Voor de realisatie van dit voornemen is begin 2017 een werkgroep opgericht. Deze werkgroep heeft tot taak om te bekijken hoe, op korte termijn en op een praktische wijze en met concreet financieel voordeel voor de huurder, energiebesparende maatregelen kunnen worden doorgevoerd. Daarbij kijkt de werkgroep zowel naar nieuwbouw als renovatie. De opdracht van de werkgroep beperkt zich niet tot de praktische toepassing van warmtepompen, maar bevat ook de realisatie van 'gasloze' woningen en de grootschalige opwekking van zonne-energie en energiebuffering.

## **Experimenten**

Het eindrapport van de werkgroep verschijnt begin 2018. De werkgroep heeft wel alvast experimenten in gang gezet en inzichten ontwikkeld die het beleid in 2017 hebben beïnvloed. In het kader van het experiment, voeren we de drie nieuwe sociale huurappartementen in het Beschuitstorenproject volledig gasloos uit. Verwarming en de bereiding van warm tapwater vinden plaats door middel van een zogenaamde monoblock lucht/water-warmtepomp. Zonnepanelen wekken de elektriciteit voor de warmtepomp op. Dit concept schept hoge verwachtingen. Kunnen we in de nabije toekomst, in combinatie met een uitstekende gebouwisolatie, zonder aanvullende maatregelen en dus tegen aanvaardbare kosten, betrouwbare energieneutrale woningen bouwen? Het experiment wijst de weg.

## **Groen? Gewoon doen!**

Voor de verbetering van het energieverbruik en de energieopwekking bij bestaande woningen, zijn door de werkgroep ook ideeën uitgedacht. Zo kunnen we op grote flats massaal zonnepanelen aanbrengen. Deels sluiten we de panelen rechtstreeks aan op de individuele meter van de bewoners. Deels gebruiken we de energie voor algemene voorzieningen, zoals de galerijverlichting, lift, hydrofoor en dergelijke.

## **Druk op de woningmarkt**

De druk op de woningmarkt blijkt groter dan tot voor kort beleidsmatig werd aangenomen. De conclusie over de extra behoefte aan sociale huurwoningen in de regio, komt voor *insiders* niet onverwacht. Immigratie, binnenlandse migratie naar de Metropool Regio Amsterdam (MRA), huishoudensverdunding en een achterblijvende nieuwbouwproductie veroorzaken aanmerkelijke druk op de regionale sociale woningmarkt. Ook in de sociale huursector is er een behoefte aan uitbreiding van het woningaanbod. Samen met de gemeente Wormerland heeft WormerWonen daarom het initiatief genomen tot een extra uitbreiding van deze woningvoorraad. WormerWonen is daarnaast bereid tot extra investeringen in de regio om de sociale voorraad op peil te houden en waar mogelijk uit te breiden. Deze bereidheid is bekend bij de gemeentebesturen.

## **Plancapaciteit**

Voor de vereiste groei van de woningbouw is het noodzakelijk dat er nieuwe plancapaciteit in de regio beschikbaar komt om zo in deze woningbehoefte te voorzien. Dit vereist naast moed en doorzettingskracht veel creativiteit en inzicht om deze plancapaciteit te vinden, te benoemen en te bestemmen. Dit natuurlijk met in achtname van andere gerechtvaardigde belangen zoals natuurbeheer en recreatie.

Naast nieuwe plancapaciteit dient ook de beschikbare plancapaciteit bij gemeenten beter te worden benut. Het duurt nu soms te lang voordat plannen besproken en behandeld zijn en

kunnen worden omgezet naar woonruimte. Dit kan sneller en met behoud van kwaliteit. Daarbij lijkt er niet zozeer behoefte aan meer ambtenaren, maar aan daadkracht door integraliteit in de planbeoordeling. Hier ligt een uitdaging.

### **Afspraken met gemeenten**

Met de gemeente Wormerland ging WormerWonen in 2017 actief op zoek naar aanvullende plancapaciteit. Deze (tijdelijke) capaciteit lijkt gevonden voor 50 tot 60 extra sociale huurwoningen in de gemeente. In het kader van de herstructurering zoeken we met de gemeente verder naar een verdere optimalisering van de nieuwbouwmogelijkheden. In de gemeente Zaanstad is na uitgebreid vooroverleg, een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor 40 nieuwe woningen ingediend. Over een ander plan voor 62 nieuwe woningen is gesproken. Dit heeft echter helaas nog niet geleid tot een, met kans op succes, indienbaar bouwplan.

Graag zou WormerWonen met beide gemeenten (meerjaren)afspraken maken over locaties voor nieuwe sociale woningbouw. De vraag is aanwezig. WormerWonen is bereid en binnen haar mogelijkheden in staat om aan een deel van deze vraag te voldoen.

### **Prestatieafspraken**

Het verslagjaar 2017 was het derde jaar waarin met huurders en gemeenten prestatieafspraken zijn gemaakt volgens de nieuwe methode van de Woningwet. Prestatieafspraken zijn belangrijk, omdat deze een vastlegging zijn van de lokale maatschappelijke wensen ten aanzien van de activiteiten van de corporatie. Anderzijds zijn de afspraken ook verplichtend voor de gemeenten en huurders. Effectieve afspraken zijn zo concreet mogelijk, zodat ook een goede evaluatie mogelijk is.

In 2017 is veel energie gestoken in het maken van de prestatieafspraken. In tegenstelling tot eerdere jaren hebben er echter nauwelijks fundamentele discussies plaatsgevonden over de volkshuisvesting. Dat is niet verwonderlijk, want in eerdere jaren was bij de prestatieafspraken ook een meerjarenperspectief geschetst. Voorkomen dient te worden dat het jaarlijkse proces van de prestatieafspraken een ritueel wordt. WormerWonen denkt daarom dat het goed is de jaarlijkse discussie te beperken tot een aantal onderwerpen met de grootste actualiteit en vooral te sturen op meerjarenperspectieven.

### **Verwarde personen**

Ook WormerWonen heeft te maken met een toename van overlast veroorzaakt door verwarde personen. In het algemeen is er in buurten veel begrip voor het feit dat mensen met psychische problemen enige overlast kunnen veroorzaken. Dit begrip eindigt op het moment dat er meerdere verwarde personen in één complex zijn gehuisvest en/of de overlast continu wordt, ernstige vormen aanneemt of leidt tot dreigende situaties. Zodra dit zich voordoet, moeten corporaties helaas ervaren dat zij machteloos zijn in het beëindigen van dergelijke acute situaties. Ook de politie blijkt dan vaak nauwelijks bij machte handelend op te treden.

### **Overlast**

De extramuralisering en ambulantisering in de ouderen-, geestelijke gezondheids-, en verslavingszorg, is als idee goed te begrijpen en nastrevenswaardig. In de praktijk loopt dit idee echter tegen haar grenzen. Eén van die grenzen is de omvang van de ambulante zorg. Deze blijkt vaak voor veel cliënten te beperkt. Bijvoorbeeld als blijkt dat intensieve begeleiding betekent dat er wekelijks één telefoongesprek met de cliënt wordt gevoerd. Daarnaast kent de ambulantisering andere punten van aandacht. Cliënten die zelfstandig worden gehuisvest, komen daardoor soms ook in een situatie waarin een te groot beroep op hun zelfstandigheid wordt gedaan. Dit leidt er soms toe dat door de 'cliënt' begeleiding of medicatie wordt



geweigerd. Dit kan, zo leert de ervaring, leiden tot gedrag waardoor structurele of intensieve overlast wordt veroorzaakt die buiten de grenzen van de omgevingsacceptatie valt. In minstens vijf gevallen heeft WormerWonen in 2017 handelend, en in het zorgnetwerk zelfs coördinerend, moeten optreden. Hierbij zijn mensen verhuisd, is begeleiding afgedwongen en in een enkel geval van onwil is een gerechtelijke procedure opgestart om het huurcontract te beëindigen.

### **Garanties**

Het zal duidelijk zijn dat WormerWonen welwillend, maar kritisch is ten opzichte van de vraag om meer intramurale cliënten zelfstandig te huisvesten. Toegegeven, het gaat vaak ook goed, maar omwille van de overige bewoners is WormerWonen ook op zoek naar garanties.

Garanties op een actieve begeleiding en op crisisinterventie. Maar vooral garanties op terugkeer van individuele cliënten naar een (tijdelijke) intramurale setting, indien blijkt dat zelfstandig wonen te hoog gegrepen is. In gesprekken met gemeenten en zorgverleners heeft WormerWonen in 2017 hier ook voor gepleit.

### **Samenwerking**

WormerWonen is een relatief kleine woningcorporatie. Dit heeft voordelen, maar kent ook uitdagingen. Veel kleinere corporaties zoals WormerWonen worden bijzonder gewaardeerd om de persoonlijke benadering van huurders en woningzoekenden. In de bedrijfsvoering tracht WormerWonen interne afhankelijkheid van specialisten in de uitvoering te vermijden door, bijvoorbeeld bij onderhoud en nieuwbouw, zich te beperken tot de opdrachtgever- en regierol. Voor een aantal werkzaamheden, zoals planning en verantwoording, is het onvermijdelijk om een zekere specialistische kennis in eigen huis te hebben. Realiteit is wel dat voor kleinere corporaties het moeilijker dan gemiddeld is om die specialistische kennis in eigen huis te hebben, continuïteit te waarborgen en tegelijk tegen landelijk gemiddelde kosten per woning te werken. WormerWonen zoekt daarom, met behoud van zelfstandigheid, naar bedrijfsmatige samenwerking met andere kleinere corporaties om kennis, capaciteiten en kosten te delen. De samenwerking wordt gezocht met de corporatie De Vooruitgang in Volendam en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). In 2017 zijn vooral met De Vooruitgang grote stappen gemaakt over samenwerking in beleid en automatisering.

### **Afspraken**

Naast de bedrijfsmatige samenwerking zoals hierboven beschreven, heeft WormerWonen beleidsmatig intensief samengewerkt met de in de Zaanstreek actieve corporaties Rochdale, Parteon en ZVH. Onder aanvoering van Parteon zijn in 2017 prestatieafspraken tot stand gekomen met de gemeente Zaanstad. Hierbij zijn evenwichtige afspraken gemaakt over onder andere de ontwikkeling van de woningvoorraad, de prijsontwikkeling en de benutting van de beschikbare woningvoorraad. WormerWonen kan zich goed vinden in deze afspraken. Wel heeft zij, in goed overleg, bij de collega's aangegeven af te zien van de mogelijkheid om de jaarlijkse huuraanpassingen te relateren aan het inkomen van de huurder. In het beleid van WormerWonen is deze huuraanpassing gerelateerd aan de kwaliteit van de geboden woning. In 2017 zijn in regionale samenwerking daarnaast de kaderafspraken bij stedelijke herstructurering vastgesteld. Deze gelden ook voor Wormerland. De afspraken past WormerWonen voor het eerst toe in de vernieuwing van de Watermuntstraat en omgeving (Wormer).

Op het gebied van de stedelijke vernieuwing heeft WormerWonen een niet-geformaliseerde samenwerking met ZVH. Eerder heeft WormerWonen de vernieuwingsopgave van complex de Amandelbloesem van ZVH overgenomen door de aankoop hiervan. Deze overdracht van opgave en vastgoed is collegiaal en goed verlopen. Reden om met elkaar te bezien of verdere samenwerking op het vlak van stedelijke vernieuwing mogelijk is. Gezien de grote omvang van

de vernieuwingsopgave in Zaanstad, heeft WormerWonen reeds in 2016 aangegeven een ondersteunende rol te willen vervullen. In 2017 is met bewoners van de Kleurenbuurt en de gemeente gesproken over de gewenste kwaliteit(en) na een vernieuwing. Met de gemeente is gesproken over de condities voor een succesvolle vervolgaanpak. Een discussie die in 2018 wordt voortgezet en dan mogelijk ook tot een concrete aanpak leidt. Een bijdrage door WormerWonen in de uitvoering van vernieuwingsprojecten in Zaanstad, is afhankelijk van de uiteindelijk te kiezen aanpak, de behoefte bij collega-corporaties en de inpasbaarheid in het beleid. Ook bij WormerWonen zelf uiteraard.

### **Functiebeschrijvingen**

Op verzoek van de ondernemingsraad zijn de functiebeschrijvingen ongeveer één jaar eerder geactualiseerd dan oorspronkelijk voorgenomen. De functiebeschrijvingen zijn in het afgelopen jaar aangepast aan de wijze waarop de feitelijke taakinfilling in het kader van de vernieuwingen in de bedrijfsvoering plaatsvindt. De concepten van de geactualiseerde beschrijvingen zijn goed ontvangen. Na verwerking van de door personeelsleden gemaakte opmerkingen, worden de functiebeschrijvingen in 2018 opnieuw gewaardeerd.

### **Verdere automatisering**

In 2017 is de bedrijfsvoering verder geautomatiseerd. WormerWonen heeft een digitaal archief ontworpen, geïmplementeerd en gevuld. Dit stelt WormerWonen in staat de huurdersgegevens automatisch te beheren volgens de verscherpte regels voor gegevensbeveiliging. Het medewerkersportaal is in gebruik genomen en samen met De Vooruitgang is eind 2017 gestart met de implementatie van een inspectieapplicatie waarmee de wijkwoonconsulenten op locatie de woningcartotheek kunnen raadplegen en de opname kunnen vastleggen. De belangrijkste vergaderingen, zoals met de RvC en het MT worden vanaf 2018 voorbereid en gevoerd met behulp van een vergaderapplicatie die in 2017 is geïntroduceerd bij WormerWonen.



*Nieuwbouw Molenbuurt, Jonge Wolfstraat*

## Hoofdstuk 2: De organisatie

WormerWonen heeft een duidelijke missie: betaalbaar en gewenst wonen voor mensen met een lager inkomen in gevarieerde en leefbare buurten. Deze missie heeft betrekking op een eerste levensbehoefte van mensen; een dak boven het hoofd, beschutting en een eigen warme en veilige plek. WormerWonen maakt dit mogelijk voor mensen met een kleine portemonnee. Om deze missie te realiseren heeft WormerWonen een ondernemingsplan opgesteld. In dit plan beschrijven we welke doelen we willen bereiken, welke keuzes we maken en wat we doen om onze visie in de praktijk te brengen.

### Doelstellingen

De organisatie werkt hard voor haar klanten en om de intern gestelde doelen te bereiken. WormerWonen beschikt gelukkig over goed gekwalificeerd personeel, goede plannen, meedenkende huurders en voldoende financiële middelen om samen met de gemeenten Zaanstad en Wormerland de sociale huisvestingsdoelstellingen in de Zaanstreek te realiseren. Samengevat mogen huurders, woningzoekenden en andere belanghebbenden van WormerWonen het volgende verwachten:

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

### Managementteam

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid en functioneren van WormerWonen. Samen met het managementteam geeft het bestuur uitvoering aan de koers van de organisatie. Het managementteam van WormerWonen kende op 31 december 2017 de volgende drie leden:

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

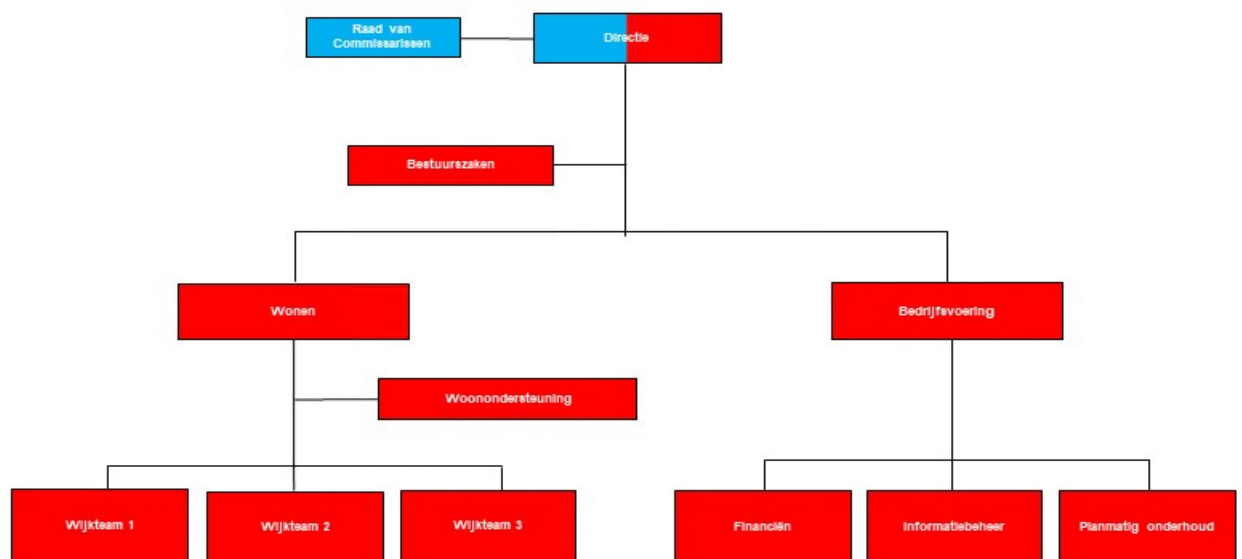
Het managementteam overlegde in het verslagjaar eenmaal per maand. De belangrijkste onderwerpen die in 2017 aan bod kwamen:

- de uitvoering van het activiteitenplan 2017;
- het jaarverslag en de jaarrekening 2016;
- het geactualiseerde strategisch voorraadbeleid (SVB);
- de nieuwe organisatieschets en bijbehorend invoeringsplan;
- diverse governancedocumenten;
- de maand- en kwartaalrapportages;
- de huurverhoging 2017;
- de ontwikkelingen in diverse projecten zoals de Molenbuurt, de Amandelbloesem, Oostknollendam, Wezenland, Spatterstraat/Fortuinstraat, Gele Lisstraat;
- de actualiteiten in de woonruimteverdeling;
- het splitsen in DAEB/niet-DAEB (diensten van algemeen economisch belang);
- de technische meerjarenbegroting 2018;
- het opstellen van het activiteitenplan 2018;
- de meerjarenbegroting 2018;
- het bod op de woonvisies van gemeente Wormerland en Zaanstad;
- de geactualiseerde procesbeschrijvingen;
- de actualisatie van de aanvullende arbeidsvoorwaarden;
- het beleid klantcommunicatie;

- een SLA-overeenkomst met leveranciers/aannemers;
- het bevorderen van doorstroming in de projecten (Senioren in beweging);
- duurzaamheid;
- het vaststellen van huurprijzen nieuwbouw Amandelbloesem;
- het geactualiseerd OR-reglement;
- het geactualiseerd Arboplan;
- het formatierapport in het kader van de nieuwe organisatieschets;
- de samenwerkingsovereenkomst HVH – WormerWonen;
- de resultaten van de Aedes-benchmark;
- wijzigingen statuten en reglementen als gevolg van de Veegwet.

## Organisatiestructuur

De organisatie ziet er sinds januari 2016 als volgt uit:



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

## Toezichthouder

De raad van commissarissen is het intern toezichthoudend orgaan van WormerWonen. In 2017 hebben de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen zes keer formeel overleg gevoerd. Belangrijke gespreksonderwerpen waren onder meer de werving en selectie van nieuwe raadsleden, uitbreiding van het woningbezit en de investeringsnotitie Oostknollendam. Ook zijn reguliere onderwerpen zoals het jaarverslag, de jaarrekening en het strategisch voorraadbeleid aan de orde gekomen. Naast deze overleggen met de directeur-bestuurder, is de raad van commissarissen ook eenmaal bijeengekomen voor een zelfevaluatie. In hoofdstuk 9 doet de raad van commissarissen uitgebreid verslag.

## Personeel

WormerWonen had op 31 december 2017 22 medewerkers in dienst, waarvan 8 fulltime en 14 parttime. In totaal gaat het om 17,56 fte. Dit is ongeveer gelijk aan het aantal fte in 2016 (17,86). In 2017 zijn geen medewerkers uit dienst getreden, ook waren er geen vacatures.

### *Communicatie en persoonlijke ontwikkeling*

Eind 2017 hielden alle managers de jaargesprekken met hun medewerkers, waarvan verslag is gemaakt. Hierin kwam het persoonlijk functioneren en de verdere ontwikkeling aan bod. Door afdelingsoverleggen, personeelsoverleggen en presentaties blijven alle medewerkers op de hoogte van relevante ontwikkelingen binnen en buiten WormerWonen. Daarnaast is informatie op informele wijze snel met iedereen gedeeld vanwege de relatief kleine omvang van de organisatie.

WormerWonen stimuleerde ook in 2017 haar medewerkers om een opleiding te volgen. Door externe opleidingen konden ze hun vakinhoudelijke kennis verbreden en verdiepen. Voor sommigen was dit ook met het oog op de in 2017 ontwikkelde nieuwe functiebeschrijvingen. Ook zijn intern opleidingen verzorgd op het gebied van automatisering en digitalisering. Zowel afdelings- als organisatorisch breed.

In 2017 is aan opleidingen in totaal € 36.527,- uitgegeven, waarvan € 26.839,- aan personeel en € 9.688,- aan de raad van commissarissen.

### *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 2015-2017 heeft de directeur-bestuurder van WormerWonen het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2015 t/m 2017	Nog te behalen punten in 2018 (cyclus 2016-2018)
J.H.J. van Nimwegen	124	27

### *Ziekteverzuim*

Het ziekteverzuimpercentage in 2017 was 0,8%. Enkele medewerkers waren in 2016 nog langdurig ziek, in 2017 echter hersteld en weer volledig inzetbaar. Hierdoor is het verzuimpercentage ten opzichte van 2016 (3,01%) genormaliseerd.

### *Onderzoek*

In november 2017 is het tweejaarlijkse periodiek arbeidsgezondheidskundig onderzoek (PAGO) gehouden. Hieraan deden 19 medewerkers mee. De uitkomsten zijn individueel en niet openbaar. Uit de groepsrapportage kwamen geen bijzonderheden naar voren.

## Maatschappelijk ondernemen

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

## Onderzoek naar kwaliteit dienstverlening

De jaarlijkse meting van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) geeft veel informatie over hoe huurders de dienstverlening van WormerWonen en haar leveranciers (werkzaam in haar woningen) ervaren. De uitkomsten van de meting gebruikt WormerWonen om de dienstverlening te verbeteren en te vergelijken met andere corporaties. In 2017 hebben 228 huurders hun mening gegeven in het kader van de KWH-meting.

WormerWonen behaalde in 2017, net als in 2016, gemiddeld een 8,1 voor haar dienstverlening. In 2015 en 2014 was dat een 7,9. Op de meeste onderdelen van de dienstverlening krijgt WormerWonen een hogere beoordeling dan het landelijk gemiddelde. Voor het planmatig onderhoud is de score iets lager dan in 2016 en lager dan het landelijk gemiddelde. Bewoners waren in 2017 iets minder tevreden over hoe het onderhoud is verlopen. Nieuwe huurders zijn vooral tevreden over de bezichtiging met de medewerker en het nakomen van afspraken over nog uit te voeren werkzaamheden. Bewoners zijn kritischer over de staat van de woning bij de oplevering, maar waarderen deze gemiddeld nog wel met een 7,1. Dat is hoger dan het landelijk gemiddelde (6,8). Vertrokken huurders waarderen de werkwijze rond het opzeggen met een 8,5. Zij vinden dat er duidelijke afspraken gemaakt worden over de staat waarin zij de woning weer moeten opleveren en ze vinden dat de eindafrekening snel en duidelijk wordt opgemaakt. De werkwijze rond het indienen van reparaties is sinds 2016 veranderd. Er wordt direct een afspraak bij de leverancier ingepland en bewoners kunnen nu ook zelf een afspraak plannen via Mijn WormerWonen. Het effect hiervan is dat het volgens bewoners sinds 2017 gemakkelijker is om een reparatie te melden (8,4). Bovendien worden reparaties vaker al tijdens het eerste bezoek opgelost.

Aspecten dienstverlening	Score WormerWonen 2017	Landelijk gemiddelde 2017	Score WormerWonen 2016	Landelijk gemiddelde 2016
Totaal	8,1	7,7	8,1	7,8
Contact	7,8	7,5	8,2	8,0
Woning zoeken	8,0	7,5	7,6	7,6
Nieuwe woning	8,4	7,6	8,6	7,7
Huur opzeggen	8,5	7,8	8,2	7,8
Reparaties	8,2	7,9	8,0	7,8
Onderhoud	7,6	7,9	7,7	7,9

## Gegevensbeveiliging

Op praktisch niveau zijn er belangrijke stappen gezet in de waarborging van de privacy van huurders en woningzoekenden. Sinds jaren worden documenten met persoonlijke gegevens via een speciale gesloten papierbak afgevoerd en vernietigd. Ter voorkoming van datalekken heeft WormerWonen al in 2016 een zogenaamd 10-puntenplan ingevoerd. Dit houdt onder meer in dat er geen gebruik gemaakt meer mag en kan worden van usb-sticks en dat alle telefoons, computers en andere datadragers voorzien zijn van pincode/wachtwoord, beveiliging en encryptie. Website en huurdersportaal waren al voorzien van veiligheidscertificaten en encryptie. Bewustwording over dit onderwerp wordt geactiveerd door dit onderwerp geregeld op het personeelsoverleg te bespreken. Het beleid voor gegevensbeveiliging bij WormerWonen zal in 2018 samen met De Vooruitgang worden verscherpt en verwoord om te voldoen aan de algemene verordening gegevensbeveiliging (AVG), die in mei 2018 van kracht wordt. Eventueel alsnog ontbrekende maatregelen worden zo spoedig mogelijk in werking gezet.

## Automatisering

De automatisering is verder ontwikkeld en geïmplementeerd in 2017. In 2017 heeft WormerWonen een DMS (Document Management Systeem) ontworpen, ingericht en gevuld

waarin alle huurdersdocumenten beveiligd en conform de regels van de AVG zijn opgeslagen. Dit digitale archief maakt het mogelijk om documenten met verschillende kenmerken verschillende bewaartermijnen mee te geven. Het automatisch beheer van dit archief moet echter worden geprogrammeerd door een bedrijfsautomatiseerder. Dit heeft vertraging opgelopen.

Het (standaard) medewerkersportaal van NCCW is nu in gebruik bij WormerWonen en het bestaande archief is volledig gedigitaliseerd. Dit betekent dat nu alle documenten per woning of per huurder via dit (internet)portaal voor de medewerkers van WormerWonen beschikbaar zijn. Het inzien van de eigen documenten voor huurders vereist aanvullende privacywaarborgen, waardoor dat nog even op zich laat wachten. Het gebruik van het medewerkersportaal wordt de komende jaren uitgebreid als nieuwe functies beschikbaar komen. Helaas is door interne ontwikkelingen bij het NCCW (fusies en overnames) de oorspronkelijke ontwikkelingskalender verlaten en is het nu wachten op een nieuwe *roadmap*.

WormerWonen zet in samenwerking met De Vooruitgang de digitalisering op basis van bestaande softwareapplicaties verder voort. In 2017 zijn zo de voorbereidingen gestart voor de implementatie van de mutatie-inspectieapplicatie en de koppeling van de digitale output aan IntraWIS en het medewerkersportaal.

Voor digitale ondersteuning van vergaderingen, hebben De Vooruitgang en WormerWonen in 2017 een vergaderapplicatie in gebruik genomen. Sinds 2018 worden alle belangrijke vergaderingen, zoals die van de raad van commissarissen en het managementteam, via deze applicatie voorbereid en gevoerd.

Voor informatie over het woningbezit op de website is in 2017 nieuw beeldmateriaal gemaakt. Dat is sinds januari 2018 te zien op de site.

### **Bedrijfshulpverlening**

WormerWonen beschikte einde verslagjaar over vier BHV'ers en één EHBO'er. Van de vier BHV'ers zijn er twee volledig gecertificeerd. De andere twee beschikken over het deelcertificaat Eerste Hulp. In 2017 hebben de BHV'ers aan herhalingsopleidingen deelgenomen. Voor de bediening van de defibrillator (AED) van WormerWonen is ook in het verslagjaar een opfrustraining gevolgd. Hieraan deden negen medewerkers van WormerWonen mee.

### **Ondernemingsraad**

De ondernemingsraad (OR) heeft een gewaardeerde rol binnen WormerWonen. De OR stelt zich tijdens de overleggen positief-kritisch op en de relatie met de directeur-bestuurder is goed. De samenstelling van de OR is ongewijzigd. De ondernemingsraad bestond eind 2017 uit de volgende medewerkers:

- Josefiën Ensdorff (eerste termijn, voorzitter);
- Denny Hes (tweede termijn, lid);
- Monique Kerkman (tweede termijn, lid).

In 2017 had de OR zes keer overleg met de directeur-bestuurder en eenmaal met de raad van commissarissen. Onderwerpen van gesprek waren de ontwikkelingen in de automatisering, de functieprofielen en -waarderingen, uitbesteding planmatig onderhoud (advies), de organisatieontwikkeling (advies), de projecten, de evaluatie van de verhuizing naar de Parel en de aanvullende arbeidsvoorwaarden.

Daarnaast sprak de OR eenmaal met de medewerkers van WormerWonen.

Met de directeur-bestuurder heeft de ondernemingsraad in het verslagjaar afspraken gemaakt over de wijze waarop de nieuwe functieprofielen en –waarderingen worden opgesteld. Ook zijn in 2017 de aanvullende arbeidsvoorwaarden gewijzigd in overleg met de OR.

De ondernemingsraad heeft in 2017 geen opleidingen gevolgd. Wel heeft de ondernemingsraad extern advies ingewonnen. Hiervoor zijn geen kosten in rekening gebracht.

### **Gewenste effecten organisatiebeleid uit ondernemingsplan**

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

De klanttevredenheid onder vertrokken, nieuwe en zittende huurders is ook in 2017 weer hoger dan het landelijk gemiddelde en hoger dan het voorgaande jaar.

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

Bewoners waarderen het contact met WormerWonen met een 7,8. Zij komen gemakkelijk in contact met WormerWonen (8,0) en weten waar ze aan toe zijn (8,2). Steeds meer bewoners maken gebruik van het huurdersportaal Mijn WormerWonen, dat in 2017 is uitgebreid met meer functionaliteiten.



*Personeel WormerWonen*



## Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit

Net als voorgaande jaren, werkte WormerWonen in 2017 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. Daarnaast worden de woningen energiezuiniger gemaakt. Denk aan het plaatsen van nieuwe verwarmingstoestellen en het vervangen van dakbedekkingen voor extra isolatie.

Bij al deze ingrepen verliest WormerWonen haar missie niet uit het oog; de totale woonlasten blijven voor de huurder betaalbaar. In het strategisch voorraadbeleid zijn deze uitgangspunten vastgelegd.

### Strategisch voorraadbeleid

Het strategisch voorraadbeleid (SVB) wordt jaarlijks geactualiseerd. Het management van WormerWonen evalueert en actualiseert dit beleid in de jaarlijkse 'heidagen' ter voorbereiding van het jaarplan. Het SVB kent de volgende doelstellingen voor de periode 2017 tot en met 2026. Deze doelstellingen zijn doorgerekend in de financiële meerjarenbegroting 2018:

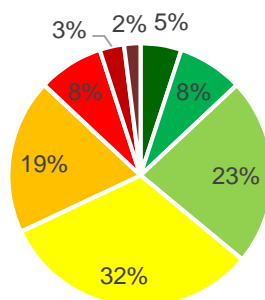
- WormerWonen bouwt in de periode 2015-2025 meer dan 500 nieuwe woningen;
- Van 133 woningen wordt de levensduur verlengd met gemiddeld 12 jaar;
- Door de nieuwbouw en renovatie stopt de verdere veroudering van de voorraad en is WormerWonen zelfs in staat de gemiddelde resterende levensduur van 18 jaar (2016) naar 23 jaar te brengen (2025);
- Door renovatie van 54 eengezinswoningen verbetert de energieprestatie naar label A;
- Grootschalige toepassing van zonnepanelen op een appartementencomplex met 192 woningen. Ook worden zonnepanelen geplaatst op 200 eengezinswoningen in combinatie met het, indien aanwezig, vervangen van de mechanische ventilatiebox voor een energiezuinig CO<sup>2</sup>- en vochtgestuurd exemplaar;
- Met het scenario Groen realiseert WormerWonen gemiddeld een energie-index van 1,36 (label B). Dat is beter dan de afspraak zoals vermeld in het energieconvenant Huursector;
- Van 5 complexen (371 appartementen) worden de gezamenlijke ruimtes, zoals de entrees, verbeterd;
- Hiermee krijgen bovendien 118 extra woningen toegang met een lift, waardoor het aantal voor senioren potentieel geschikte woningen toeneemt. Daarnaast komen er ook door nieuwbouw zo'n 200 voor senioren geschikte woningen bij;
- Op de locatie van de Amandelbloesem, wordt door nieuwbouw en renovatie het aantal sociale huurwoningen in Zaanstad uitgebreid met 133 zelfstandige seniorenwoningen;
- In Wormerveer wordt een complex met 52 appartementen bij het station ontwikkeld.

### Duurzaamheid

De woningvoorraad van WormerWonen heeft gemiddeld genomen een redelijke energieprestatie. In het Ondernemingsplan 2015-2019 is reeds de ambitie uitgesproken om de energieprestatie in 5 jaar tijd op het landelijk gemiddelde te brengen.

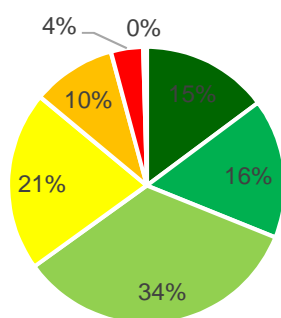
In onderstaande grafieken is per label aangegeven welk percentage van de woningvoorraad over het betreffende label beschikt. De energielabels en energie-indexen van het hele woningbezit zijn, vanwege het verstrijken van de geldigheidsduur van 10 jaar, in 2017 geactualiseerd. Ongeveer de helft van het woningbezit heeft een energielabel A, B of C. Gemiddeld heeft de woningvoorraad een label C en een energie-index van 1,65. In 2016 was dat nog gemiddeld een energielabel D en een energie-index van 1,79. De energieprestatie is verbeterd door de sloop van de niet-energiezuinige woningen in de Spatterstraat/Fortuinstraat en Molenbuurt. Ook is WormerWonen doorgedaan met verbeteringen, zoals het vervangen van verwarmingstoestellen en dakbedekkingen.

Energielabels WormerWonen  
31 dec 2016



■ A of hoger ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G ■ onbekend

Energielabels WormerWonen  
31 dec 2017



■ A of hoger (<1,21) ■ B (1,21-1,4) ■ C (1,41-1,8) ■ D (1,81-2,1)  
■ E (2,11-2,4) ■ F (2,41-2,7) ■ G (<2,7)

Gemiddelde per jaar	31-12-2017	31-12-2016
Energie-index	1,65	1,79
Energielabel	C	D

### Woningvoorraad

De woningvoorraad van WormerWonen is in 2017, door de sloop en verkoop van woningen tijdelijk afgenomen. WormerWonen had eind 2017 1938 woningen in haar bezit (2016: 1946). Daarnaast maken 270 garages, 9 eenheden maatschappelijk onroerend goed onderdeel uit van de voorraad. De volgende tabellen geven weer hoe de woningvoorraad is verdeeld in type vastgoed per gemeente, type woning en bouwjaar.

Type vastgoed	Totaal aantal VHE	Gemeente Wormerland	Gemeente Zaanstad
Zelfstandige woningen	1.938	1884	54
Maatschappelijk onroerend goed	9	1	8
Garages	270	270	0

Type woning	Aandeel woningvoorraad
Eengezinswoningen	44%
Appartementen	56%
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>

Bouwjaar	Aandeel woningvoorraad
1945 - 1968	42%
1969 - 1974	15%
1975 - 1991	23%
1992 - heden	20%
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>

### Conditiemeting volgens NEN 2767

In 2017 is in opdracht van WormerWonen de technische conditie van de woningvoorraad door een bouwtechnisch bureau in kaart gebracht. De woningvoorraad is met een geaggregeerde score van 2 in technisch goede conditie. WormerWonen heeft geen complexen met een matige of slechte score. De resultaten van de conditiescore vormen input voor de meerjarenonderhoudsbegroting waarbij WormerWonen ernaar streeft de complexen minimaal naar niveau 2 te brengen en te behouden.

Conditie score	Aandeel woningvoorraad
1. uitstekende conditie	24%
2. goed	53%
3. redelijk	15%
4. matig	-
5. slecht	-
6. zeer slecht	-
Niet bekend	8%*
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>

*\*Een aantal complexen is vanwege (voorgenomen) renovatiewerkzaamheden nog niet geïnspecteerd.*

### Veiligheid

In het kader van veiligheid heeft WormerWonen alle openverbrandingstoestellen uit haar woningen verwijderd. De laatste toestellen betroffen de geisers in de 66 woningen van het complex Wezenland en 18 individuele adressen verdeeld over het bezit van WormerWonen. Helaas zijn er nog enkele woningen waarvan de bewoners weigeren de geisers te vervangen. Deze bewoners zijn schriftelijk op hun verantwoordelijkheden gewezen en kunnen te allen tijde met WormerWonen contact opnemen om het openverbrandingstoestel te vervangen. In 2017 is de asbesthoudende dakbedekking van de buitenbergingen in de Fortuinstraat en Herderstraat in Jisp vervangen. Ook in 2018 is WormerWonen weer van plan dakbedekking te vervangen, zodat er in 2018 geen asbesthoudende dakbedekking meer voorkomt in het bezit van WormerWonen.

### Warmtewet

In 9 complexen levert WormerWonen verwarming. Dit zijn traditionele blokverwarmingsinstallaties waarbij uitsluitend de variabele kosten (exclusief onderhoud) aan de huurders in rekening worden gebracht. Kostenverdeling over de huurders vindt plaats door bemetering of verdeelsleutels. In verband met onzekerheid over de aangekondigde wijziging van de warmtewet zijn geen kostbare aanpassingen aan deze installaties doorgevoerd, enkel om aan de administratieve eis te voldoen.

## **Projecten in voorbereiding**

De volgende projecten zijn in voorbereiding:

### *Zorgcentrum De Amandelbloesem (40 huurwoningen)*

In 2017 is het nieuwbouwprogramma voor het te slopen Vinkennest binnen de Amandelbloesem in Zaanstad voorbereid. Begin van het jaar presenteerde een aantal geselecteerde architecten hierover hun visie. Uit deze visies werd, samen met bewoners, omwonenden, vertegenwoordigers van de gemeente Zaanstad en het regionale architectuurinitiatief Babel een keuze gemaakt. In dit project worden 40 huurwoningen gerealiseerd, die geschikt zijn voor bewoning door ouderen.

### *Oostknollendam Sluisstraat en schoollocatie (14 huurwoningen)*

De locatie aan het einde van de Sluisstraat (voorheen boerderij Natuurmonumenten) en de aanliggende locatie met de leegstaande school en peuterspeelzaal zijn in 2017 gesloopt om plaats te maken voor sociale woningbouw. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een grote wens van de contactcommissie Oostknollendam en er worden woningen voor starters, jongeren, doorstromers en statushouders gerealiseerd. In totaal komen op deze locatie 14 huurwoningen.

### *Uniek woonconcept 52 tot 60 woningen in Zaanstad*

Jongeren en alleenstaanden willen graag in de Amsterdamse metropool blijven wonen, maar prijzen stijgen en met een bescheiden inkomen lukt dit vaak niet. Met de gemeente Zaanstad heeft WormerWonen daarom een uniek woonconcept in voorbereiding. Dit concept is gelegen aan een knooppunt van openbaar vervoer. De bedoeling is dat de bewoners in coöperatief verband zelf mede het gebouw gaan beheren. Iedere woning is volledig zelfstandig, maar het gebouw heeft ook een gemeenschappelijke eetkeuken met terras. De huurders hebben geen eigen auto. Ze delen elektrische huurauto's als het openbaar vervoer hen niet naar hun bestemming brengen kan. Ook gebruiken ze de app 'Wie eet er vanavond mee?'.

## **Projecten in uitvoering**

De volgende projecten zijn in uitvoering:

### *Renovatie Plantsoenen (54 huurwoningen)*

Deze 54 huurwoningen uit 1953 en 1960 bevinden zich aan drie plantsoenen tegenover de te herstructureren Molenbuurt. Volkshuisvestelijk voldoen ze prima aan de beleidsuitgangspunten van WormerWonen en de bewonerstevredenheid is er groot. In 2016 is, vooruitlopend op de komende investeringen, onderzoek gedaan naar de funderingen. Hieruit bleek dat die in goede staat zijn en een investering zeker 25 jaar kunnen dragen. In 2016 en 2017 is in cocreatie gewerkt aan de plannen voor de woningen op basis van een aantal randvoorwaarden. De belangrijkste randvoorwaarden zijn dat de woningen weer 25 jaar mee moeten kunnen zonder grote onderhoudsingenrepen en tevens dat de woningen minimaal een label B halen na het grote onderhoud. In de selectie van de aannemer is niet alleen gekeken naar de prijs, maar ook naar de geleverde kwaliteit. Kwaliteit is gedefiniëerd als bouwkundige kwaliteit, maar ook doorlooptijd en voorzieningen om de overlast te beperken speelden een belangrijke rol. Deze beoordelingscriteria zijn samen met de bewoners opgesteld, en ook de beoordeling van de aannemers gebeurde samen met de bewoners. Unaniem kwam Coen Hagedoorn als beste uit de beoordeling. De eerste blokken zijn in 2017 grotendeels afgerond en het resultaat mag er zeker zijn. Bewoners zijn daarover tevreden, echter is de doorlooptijd langer dan de aannemer beloofd had. Dit vinden de bewoners erg jammer. In 2018 wordt verder gesproken met de aannemer over hoe zij dit oplossen. WormerWonen heeft erg veel geleerd van het proces dat samen met bewoners doorlopen is. Dit geeft ons veel vertrouwen om ook toekomstige groot onderhoudsprojecten in cocreatie met bewoners aan te pakken.

### *Herstructurering Molenbuurt, fase 3 (80 huurwoningen)*

In 2017 is verder gewerkt aan fase 3 van het herstructureringsproject Molenbuurt. In de zomer van 2016 is de sloop van alle 65 huurwoningen en de Kruiskerk afgerond. Er is toen direct begonnen met het bouwrijp maken van deze grootste fase in de vernieuwing van de Molenbuurt.

In totaal worden in fase 3 105 woningen gebouwd, waarvan 80 sociale huurwoningen voor WormerWonen. In het project worden zowel sociale eengezinswoningen als appartementen gerealiseerd.

De eengezinswoningen zijn zo ontworpen dat zij binnen het huurbeleid van WormerWonen (72% van de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem) onder de tweede aftoppingsgrens kunnen worden verhuurd. De woningen zijn daardoor beperkt in hun oppervlakte (beukmaat 4.80 meter), maar hebben door plaatsing van een open trap in de woonkamer een optimale bruikbaarheid. Op de eerste verdieping liggen twee royale slaapkamers en dito badkamer. Op de zolderverdieping is een 'onbenoemde ruimte' afgetimmerd en van elektriciteit en verwarming voorzien. In de lichttoetreding wordt voorzien door een groot dakraam. Optimale functionaliteit dus voor de bewoners. Alle nieuwe appartementen kunnen onder de eerste aftoppingsgrens worden verhuurd. Ook hier geldt dat de plattegrondsindeling van WormerWonen zorgt voor een optimale bruikbaarheid op een beperkte oppervlakte. De driekamerappartementen zijn (op zes na) levensloopbestendig volgens de eisen van Grijswijzer. Zes appartementen zijn niet bereikbaar met lift en deze zijn voor jongeren gelabeld. De nieuwe Molenbuurt biedt woonmogelijkheden voor veel doelgroepen; smaller bij kas, ruimere portemonnee, jong, oud, alleenstaand, samenwonend met of zonder kinderen. Iedereen kan terecht in de Molenbuurt. De koopwoningen in fase 3 zijn eind 2017 opgeleverd, de huurwoningen worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2018 opgeleverd.

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

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

### *Herstructurering Spatterstraat/Fortuinstraat (48 huurwoningen)*

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

De energieneutraliteit wordt naast een perfecte isolatie en toepassing van driedubbel glas, gerealiseerd door circa 500 zonnepanelen. Deels voorzien die de individuele huishoudens van

energie, deels wordt met de opgewekte stroom de algemene voorzieningen (lift en verlichting) bediend. Het project zal naar verwachting in de eerste helft van 2018 kunnen worden opgeleverd en bewoond.

#### *Beschuistoren (3 huurappartementen)*

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

#### *Amandelbloesem (35 huurwoningen)*

De 60 appartementen in de leegstaande woontoren bij de Amandelbloesem worden omgebouwd tot 35 zelfstandige huurappartementen voor ouderen. Dit project is eind 2016 gestart. De woningen zijn via de algemene ruimte verbonden aan het Amandelbloesemcomplex: de andere woningen, het atrium en de gemeenschappelijke zaal die wordt beheerd door vereniging De Bloesem. In het complex zijn ook twee logeerwoningen, een project voor woonbegeleiding voor jong volwassenen (MIES) en een zorgsteunpunt van Zorgcirkel. De nieuwe woningen zijn uitgerust met een oproepsysteem waarmee een telefonische snelkoppeling mogelijk is met familie of bekenden of (op abonnementsbasis) met de zorgverleners van Zorgcirkel. De woningen worden vanaf februari 2018 aan de huurders voor bewoning uitgegeven.

### **Opgeleverde projecten**

In 2017 zijn geen projecten opgeleverd. Alle lopende projecten zijn in het verslagjaar in voorbereiding of aanbouw.

### **Verkoop woningbezit aan huurders/woningeigenaren**

In 2017 was de koopwoningmarkt overspannen te noemen. De vraag oversteeg het aanbod in Wormerland en prijzen stegen. WormerWonen kon in 2017 niet tegemoetkomen aan alle verzoeken van huurders om hun eigen woning te kopen. WormerWonen legt prioriteit bij het behouden van voldoende huurwoningen en heeft het woningaanbod voor verkoop in 2017 niet uitgebreid.

In 2015 heeft WormerWonen 183 ofwel circa 10% van de bestaande woningen aangewezen voor verkoop. Deze woningen worden op verzoek van de zittende huurder of bij mutatie verkocht. Er zijn in 2017 tien bestaande sociale huurwoningen verkocht, zoals ook was begroot. De bruto-opbrengst bedroeg € 2.188.950, het nettoresultaat € 850.011. De verkoopopbrengsten worden geïnvesteerd in de nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van de sociale voorraad. Voor alle woningen wordt voorafgaand aan de verkoop een onafhankelijk taxatierapport opgesteld en gevalideerd. De taxateur mag niet betrokken zijn bij de verkoop, aankoop of financiering van de woningen. In 2017 is WormerWonen niet gewijzigd van makelaarskantoor.

WormerWonen heeft in het verleden woningen verkocht via de Koopgarantregeling, maar is daar in 2015 mee gestopt. WormerWonen is verplicht de verkochte Koopgarantwoningen terug te kopen en deelt dan de waardeontwikkeling met de bewoner. In 2017 is één voormalige Koopgarantwoning teruggekocht en weer toegevoegd aan de voorraad sociale huurwoningen. Er zijn per 31 december 2017 nog achttien woningen met een terugkoopverplichting voor WormerWonen. De totale terugkoopverplichting bedraagt per 31 december 2017 € 2.379.474.

## Complexgewijze aan- en verkoop van woningen

Er zijn in 2017 geen woningen complexgewijs verkocht of aangekocht.

## Sloop

In het verslagjaar zijn 48 woningen aan de Spatterstraat/Fortuinstraat gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouw, nadat ze eerder in 2016 uit exploitatie zijn genomen. Dit gold ook voor een schoolgebouw en een kinderdagverblijf in Oostknollendam. Deze gebouwen zijn gesloopt vanwege het project aan de Sluisstraat, Dorpstraat en Oostknollendam.

## Onderhoud

Aan het onderhoud van haar woningen gaf WormerWonen in 2017 € 2.108.629 uit. De hoofdonderdelen waarop gerapporteerd wordt, zijn dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud valt uiteen in reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Het planmatig onderhoud bevat het cyclisch onderhoud aan de te onderhouden delen van de woningen. Belangrijke onderdelen in dit planmatig onderhoud zijn het schilderwerk, dakbedekking en het contractenonderhoud voor de cv-ketels.

### *Budgetten*

De totale begroting voor 2017 voor zowel planmatig als dagelijks onderhoud was € 2.018.000. Voor dagelijks onderhoud bedroeg het budget € 1.110.000 en voor het planmatige deel van het onderhoud bedroeg het budget € 908.000.

Onderhoudsuitgaven 2017	Gerealiseerd in €	Begroot in €
Reparatieonderhoud	496.978	481.000
Mutatieonderhoud	568.580	629.000
Planmatig onderhoud	815.563	643.000
Contractenonderhoud (P.O.)	227.509	265.000
<b>Totaal</b>	<b>2.108.629</b>	<b>2.018.000</b>

### *Reparatieonderhoud*

In 2017 zijn 2.209 reparatieverzoeken van huurders binnengekomen (2016: 1.940). Dit heeft uiteindelijk geleid tot 1.775 reparatieopdrachten aan gespecialiseerde en gecertificeerde bedrijven (2016: 1.739). De gemiddelde kosten per opdracht zijn dit jaar gestegen van € 266 in 2016 naar € 280 in 2017. De begroting is licht overschreden en de gemiddelde kosten per reparatie zijn boven de norm uitgekomen. Dit komt onder andere door een aantal dure ingrepen in de Amandelbloesem waaronder de nasleep van een legionella-overschrijding waarbij de installatie uit voorzorg gespoeld is. Daarnaast was sprake van een lek in de kelderruimte en is een tijdelijke voorziening gerealiseerd voor Jeugdzorg in verband met de overlast van de renovatie van de Toren. De zeven grootste opdrachten binnen de Amandelbloesem vertegenwoordigen samen een bedrag van € 30.365,33. Bij een gemiddeld bedrag per bon van € 280 hebben de kostbare werkzaamheden in de Amandelbloesem een kostenophogend effect van ruim € 17,- per reparatieopdracht, waarmee de prijsstijging ten opzichte van 2016 kan worden verklaard.

### *Mutatieonderhoud*

De totale kosten voor het mutatieonderhoud zijn in 2017 onder begroting gebleven. Dit komt voornamelijk door het beperkte aantal mutaties, namelijk 101. Toch is de realisatie hoger dan je zou verwachten met deze mutatiegraad. Evenals in 2016 zijn er in 2017 veel woningen gemuteerd die extra werkzaamheden nodig hadden. Deze (extra) werkzaamheden bestonden uit onder andere het verwijderen van asbest, het vervangen van zachtboard plafonds, het aanbrengen van tegelwerk in badkamers en het verwijderen van schoorstenen. In totaal zaten 20

van de 101 woningen boven de kostennorm.

#### *Planmatig onderhoud*

Bij meerdere complexen stonden in 2017 planmatige onderhoudswerkzaamheden op de agenda. Het betrof vooral schilderwerken, het vervangen van hoogrendement cv ketels en contractonderhoud. Ook is uitvoering gegeven aan het verwijderen van asbesthoudende golfplaten op bergingen in een drietal complexen. Een aantal werkzaamheden in het planmatig onderhoud zijn niet in opdracht gegeven. Dit betreft werkzaamheden aan complexen met een beoogde lift bijplaatsing en galerijverhoging. Al deze werkzaamheden worden tegelijk uitgevoerd in de loop van 2018. Bij de overige complexen zijn de werkzaamheden geheel afgerond. Het totaal van de uitgaven bedraagt € 815.563. Voor deze werken stond een bedrag van € 643.000 begroot. In 2017 zijn extra kosten gemaakt vanwege het inspecteren van het bezit voor de NEN 2767 (conditiemeting) en het vernieuwen van de EPA(energie prestatie)-labels. De inspectie voor de NEN 2767 betrof een koerswijziging binnen de organisatie om tot een onderbouwde technische meerjarenbegroting te komen op basis van de vastgestelde kwaliteit (conditiemeting) van het bezit. Deze koerswijziging was noodzakelijk vanwege gewijzigde wet- en regelgeving (NEN 2767) en bestaande regelgeving welke noopte tot het vernieuwen van de EPA-labels.

#### *Contractonderhoud*

De uitgaven over geheel 2017 bedragen € 227.509. Per saldo is dit een onderschrijding van het budget met circa € 38.000. De oorzaak hiervan is dat de overeenkomsten voor cv-onderhoud zijn herzien op prijs en prestaties.

#### **Investerings bestand bezit**

Op 1 mei 2017 is gestart met de werkzaamheden aan de 66 woningen aan de Wezenland, complex 252 en 261. De ingreep bestaat uit het vervangen van de collectieve cv-installatie met bemetering, het verwijderen van de openverbrandingstoestellen voor een boiler, keukenrenovatie, het vervangen van de dakbedekking (extra isolatie) en PV-installaties voor collectieve voorzieningen.

#### *Complex 151, Koningsvarenstraat*

De trappenhuizen van het grootste complex (192 woningen) van WormerWonen zijn opgewaarderd en medio februari 2017 opgeleverd. Het ging hier om vier hoofdtrappenhuizen en twee noodtrappenhuizen. De werkzaamheden bestonden uit het aanbrengen van een nieuwe coating op de bordessen en het verbeteren van de verlichting (LED). De werkzaamheden zijn ruim binnen het budget uitgevoerd.

#### *Lift bijplaatsing en het verhogen van de galerijen*

Bij vier complexen wordt ter verbetering van de toegankelijkheid een lift bijgeplaatst en/of de galerijen verhoogd, zodat de woningen in deze complexen tot op gevorderde leeftijd bereikbaar blijven. De voorbereiding van deze ingreep heeft geheel plaatsgevonden in 2017. De werkzaamheden worden in de loop van 2018 aanbesteed.



### **Gewenste effecten beleid ten aanzien van kwaliteit woningbezit uit ondernemingsplan**

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

Het aantal woningen is als gevolg van sloop en verkoop tijdelijk afgenomen, maar zal door geplande nieuwbouw in 2018 weer stijgen.

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

Met de gemeente is afgesproken dat WormerWonen maatwerk mag leveren aan huurders voor wie hun woning, door gewijzigde omstandigheden, niet meer geschikt is. Ook stimuleert WormerWonen woningruil via de website. In 2017 is het project Senioren in Beweging van start gegaan, waarbij senioren middels maatwerk en persoonlijke begeleiding kunnen verhuizen naar een geschikte woning.

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

4. De restant levensduur is eind 2017, ondanks de natuurlijke veroudering, gelijk gebleven aan eind 2016 (18 jaar) als gevolg van enkele levensduur verlengende ingrepen.

De verjonging van het bezit is in volle gang. Door de oplevering van 166 nieuwe sociale huurwoningen in 2018 in de Molenbuurt, Spatterstraat/Fortuinstraat, de Amandelbloesem en de Beschuitstoren stijgt de restant levensduur eind 2018 naar 19 jaar. Door toekomstige projecten in de jaren ná 2018 stijgt de gemiddelde levensduur over 5 jaar naar verwachting naar 22 jaar.

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



*Eerste paal Beschuitstoren*



*Wethouder Schalkwijk stort de betonvloer van het project Spatter-Fortuin*

## Hoofdstuk 4: Huur en verhuur

WormerWonen zorgt voor passende en betaalbare woningen voor kwetsbare groepen en mensen uit de laagste inkomensgroepen. Bedoeld zijn inkomens tot € 36.165, deze zijn tijdelijk verruimd voor vijf jaar tot € 40.349. Het betreft woningen met een huurprijs van maximaal € 710,68. De peildatum was 1 januari 2017.

Ondanks de zwaardere financiële lasten voor corporaties door de heffingen vanuit de overheid, probeert WormerWonen nu en in de toekomst haar woningen betaalbaar te houden.

Betaalbaarheid is het belangrijkste uitgangspunt. Alhoewel huurverhogingen nodig blijven om ook in de toekomst over voldoende financiële middelen te beschikken voor onderhoud van bestaande woningen en nieuwbouw.

### Huurverhoging

Met huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH) is afgesproken om de huren nagenoeg gelijk met de inflatie te laten stijgen en te differentiëren op basis van prijs en kwaliteit.

WormerWonen koos ook in 2017 voor een differentiatie in de huurverhoging op basis van de relatieve hoogte van de huurprijs ten opzichte van de maximaal toegestane huurprijs.

WormerWonen maakte geen gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging en hanteerde twee tarieven: 0,1% of 0,5%. Alle huurders die al de streefhuur (72% van de maximale huur) betaalden, kregen 0,1% huurverhoging. Huurders die minder dan de streefhuur betaalden, kregen 0,5% huurverhoging. De huurverhoging is vooraf besproken met en akkoord bevonden door HvH.

De huren van WormerWonen stegen op 1 juli 2017 gemiddeld met 0,3%. De huurstijgingen waren lager dan de maximaal toegestane huurstijging van 2,8% en 4,3%. In het verslagjaar 2017 mocht de gemiddelde huursom, inclusief harmonisatie, voor zelfstandige woningen van corporaties in een kalenderjaar niet meer stijgen dan inflatie +1%; 1,3%.

### Streefhuur

Sinds 2015 is het huurbeleid van WormerWonen met instemming van Huurders voor Huurders aangepast van 75% naar 72% van de maximaal toegestane huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Dit gold ook voor 2017. De huurprijs van woningen die opnieuw in de verhuur komen, wordt verhoogd tot dit percentage. Ongeveer 90% van de beschikbare woningen heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen en is daarom ook toegankelijk voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Er worden geen woningen geliberaliseerd.

### Bezwaar

Er is in 2017 geen bezwaar gemaakt tegen een huurverhoging.

### Huurprijs

Van de totale woningvoorraad wordt 93% verhuurd voor minder dan 80% van de maximaal toegestane huurprijs. In de volgende tabellen zijn de huurprijzen en het percentage van de maximale huurprijs van het totale woningaanbod van WormerWonen terug te vinden.

Prijsklasse	In procenten
Goedkoop: < € 414,02	20%
Betaalbaar 1-2 personen: € 414,02 - € 592,55	66%
Betaalbaar 3 of meer personen: € 592,55 - € 635,05	7%
Duur: € 635,05 - € 710,68	4%
Boven liberalisatiegrens: > € 710,69	3%
Totaal	100%

Percentage van maximale huurprijs	In procenten
90 - 100%	2%
80 - 90%	6%
70 - 80%	58%
60 - 70%	28%
Minder dan 60%	6%
Totaal	100%

### Woningzoekenden

Er zijn in Wormerland circa 244 actief woningzoekenden; van deze groep is 56% starter. Het aantal woningzoekenden is daarmee ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2016 (234 woningzoekenden). Circa 60% van de woningzoekenden is jonger dan 36 jaar en 9,5% is 65 jaar of ouder.

In de gehele Stadsregio Amsterdam (SRA) is een stijging te zien van het aantal woningzoekenden. Al sinds 2014 stijgt dit aantal elk jaar met ongeveer 2.500. Ook in 2017 is wederom een stijging te zien. Het aantal actief woningzoekenden in de SRA komt daarmee op 52.500.

### Reacties woningaanbod

Het aantal reacties op het woningaanbod van WormerWonen bleef gelijk. Het gemiddeld aantal reacties per woning was 182. In 2016 lag dit aantal op 183 en in 2015 op 192. Ter vergelijking: voor de SRA lag het gemiddeld aantal reacties in 2017 op 390, in 2016 op 358 en in 2015 op 414. Het aantal reacties is sinds de invoering van de Huisvestingswet stabiel. Door de invoering van de Huisvestingswet in 2015 mag in de gemeente Wormerland niet langer 70% van de woningen met voorrang worden toegewezen aan inwoners van de gemeente. Dit is beperkt tot maximaal 25%. Het gevolg is dat op de woningen die niet meer met voorrang gelabeld zijn, een groter publiek kan reageren.

### Woningtoewijzingen

Voor de Huisvestingsverordening in Wormerland heeft WormerWonen 99 woningtoewijzingen gedaan en 2 in Zaanstad.

In totaal zijn de woningen als volgt toegewezen:

Categorie	Gerealiseerd %	Norm (maximaal) %
Lokaal	25	25
Regionaal	8,4	25
Landelijk	66,6	Vrij
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	

Te verhuren woningen worden gelabeld of ongelabeld verdeeld via het reguliere WoningNet-kanaal. Ze worden met urgentie of op basis van indicatie toegewezen. Hieronder is een uitsplitsing gegeven.

Voorrang	Percentage	Norm
<b>Regulier</b>		
Reguliere woonruimteverdeling	62,4	
Reguliere verdeling met labels		Maximaal 25 %
- Voorrang gelabeld starters (regulier)	4,2	
- Voorrang gelabeld doorstromers (regulier)	13,3	
- Voorrang gelabeld senioren (regulier)	5,8	
<b>Totaal reguliere verdeling</b>	<b>85,7</b>	
<b>Bemiddeling</b>		
Directe eigen bemiddeling	1,7	Maximaal 5 %
Vergunningshouders (rechtstreeks geplaatst)	4,2	
Urgentie vanuit instelling	0	
<b>Totaal bemiddeling</b>	<b>5,9</b>	
<b>Urgentie</b>		
Sociaal medische urgentie	4,2	
Stedelijke vernieuwingsurgentie	0	
Geringe ergonomische beperking (indicatie)	4,2	
<b>Totaal urgentie</b>	<b>8,4</b>	
<b>Totaal algemeen</b>	<b>100</b>	

WormerWonen voldoet aan alle normen vanuit de Huisvestingsverordening en Huisvestingswet. WormerWonen heeft voor de gemeente Wormerland de gehele beleidsruimte voor lokale toewijzing van 25 procent gebruikt. Dit om woningzoekenden die binnen Wormerland willen starten of doorstromen de kans te geven met voorrang een woning in de eigen gemeente te vinden. In Zaanstad heeft WormerWonen twee woningen toegewezen. Alle woningen zijn direct bemiddeld vanwege een indicatie.

Alle vrijkomende woningen worden wekelijks aangeboden via de website van WoningNet. In 2017 zijn in totaal 101 woningen opnieuw verhuurd na mutatie (bestaande bouw) en er zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

In de volgende tabel is de verdeling in toewijzing naar gemeente aangegeven.

Gemeente	% reacties uit	% verhuurd aan woningzoekenden uit
Wormerland	9	51
Zaanstad	32	18
Purmerend	3	1
Amsterdam	40	21
Rest SRA	7	1
Buiten SRA	8	8
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Het percentage verhuur van woningen aan inwoners uit Wormerland is in 2017 met 51% ongeveer gelijk aan het percentage in 2016 (46%). Dit percentage is, zoals toen ook verwacht, flink afgenomen door de invoering van de Huisvestingswet in 2015. Het effect van de Huisvestingswet lijkt te stabiliseren. De cijfers over de verhuur aan woningzoekenden uit Zaanstad over de afgelopen jaren, laten geen significante verandering zien. Het lijkt erop dat vooral woningzoekenden uit Amsterdam hebben geprofiteerd van de wijzigingen in de huisvestingswet in 2015.

<b>Herkomst nieuwe huurders in %</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Wormerland	51	46	72	72	61
Zaanstad	18	23	10	12	18
Amsterdam	21	19	10	8	11
Rest SRA	2	8	4	3	1
Buiten SRA	8	4	4	5	9
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### **Passende verhuur**

Bij elke nieuwe verhuur wordt de wettelijke passendheid getoetst op het moment dat de huurovereenkomst ingaat. In het verslagjaar 2017 is 92% van de 100 woningen verhuurd aan huurders met een inkomen onder de € 36.165. Acht woningen (8%) aan huurders met een inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349 en geen woningen aan huishoudens boven deze inkomensgrens.

De passendheidspercentages liggen hiermee binnen de door de Europese Unie gestelde norm (80%-10%-10%). WormerWonen heeft in 2017 100% van de woningen passend toegewezen. Dit voldoet ruimschoots aan de WoningWet, die een passendheidspercentage van minimaal 95% eist.

Bij WormerWonen heeft de passendheidstoets beperkte impact op de kansen van woningzoekenden. WormerWonen verhuurt namelijk ultimo 2017 95% van alle woningen met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen. Hierdoor komen huurtoeslaggerechtigden altijd voor deze woningen in aanmerking. Omdat alle woningzoekenden met een inkomen tot € 40.349 in plaats van € 36.165 mogen reageren, kan WormerWonen in theorie ook de hele (tijdelijk verruimde) doelgroep huisvesten. We constateren echter in de praktijk dat we ondanks het tijdelijk verhoogde plafond niet iedereen die zich tot ons wendt, kunnen voorzien van geschikte huisvesting. Vooral woningzoekenden met een middeninkomen en hoge lasten (bijvoorbeeld door kinderen) vallen in het huidige stelsel buiten de boot; te veel inkomen voor een sociale huurwoning, te weinig voor een hypotheek en de vrije huursector is niet aanwezig of te duur.

### **Gemiddelde wachttijd**

De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Wormerland is in 2017 voor starters gestegen naar 10,8 jaar (2016: 9,7 jaar en 2015: 8,7 jaar). Voor doorstromers is de wachttijd gestegen naar 22,2 jaar (2016: 20 jaar en 2015: 22,3 jaar).

Gemiddelde wachttijden in jaren	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Wormerland</i>					
Doorstromers	22,2	20	22,3	7,5	13,7
Starters	10,7	9,7	8,7	4,4	6,1
<i>Stadsregio Amsterdam Noord</i>					
Doorstromers	21	20,3	21,2	16,1	16,2
Starters	10,8	9,8	8,8	6,5	6,9
<i>Zaanstad</i>					
Doorstromers	18,9	19,7	19,9	19,5	20,7
Starters	10,8	9,8	9,0	8,6	8,6

Zowel in Wormerland als in de regio is de wachttijd gestegen. Zaanstad geeft een stabiel beeld. De wachttijden voor starters stijgen door de jaren heen licht en voor doorstromers dalen ze licht. De wachttijden zijn echter ook in Zaanstad erg hoog. Het aantal beschikbare sociale huurwoningen is daarom een belangrijk onderwerp in de regio. Dit is terug te zien in de prestatieafspraken van Wormerland en Zaanstad. WormerWonen gaat in 2018 substantiële hoeveelheden nieuwbouw opleveren. Hopelijk komt er daarmee zoveel beweging op de woningmarkt, dat de wachttijden in Wormerland weer afnemen.

### Urgentieaanvragen

WormerWonen heeft zelf geen urgentiebeleid. Het sociaal-medisch team van Zaanstad (SMT) behandelt ook de urgentieaanvragen uit Wormerland. De afdeling Klantcontact Vergunningen Zaanstad neemt de intake en afhandeling van de aanvragen voor haar rekening. In 2017 zijn 29 urgentieaanvragen behandeld. Daarvan zijn er 9 gehonoreerd en is er 1 nog in behandeling. De belangrijkste categorie van urgentieaanvragen was sociale urgentie.

### Statushouders

In 2017 was de taakstelling voor Wormerland 37 personen (2016: 46). Aan het einde van 2017 zijn 33 vergunninghouders gehuisvest en we verwachten 6 nareizigers. De gemeente Wormerland voldoet daarmee op 4 vergunninghouders na aan de taakstelling. In Zaanstad heeft WormerWonen gezien het beperkte aantal en specifieke soort woningen geen rechtstreekse bijdrage geleverd aan het huisvesten van statushouders.

### Mutatiegraad

Er zijn in 2017 relatief weinig woningen gemuteerd. Het totale aantal kwam op 101 reguliere mutaties ten opzichte van 155 in 2016. Dat was toen veel, 120 is normaal. Met dit aantal kwam het mutatiepercentage in 2017 uit op circa 5% (2016: 8%). Verder zijn er 10 woningen verkocht.

De volgende tabel vermeldt waarheen de huurders zijn vertrokken, die in 2017 hun huur hebben opgezegd.

Verhuisd naar/reden huuropzegging:	2017 in %
naar een huurwoning van WormerWonen	28%
naar zorg-, aanleunwoningen Zaanstreek, niet WormerWonen	13%
naar overige woning binnen de Zaanstreek	27%
naar een woning buiten de Zaanstreek	17%
Overleden	15%
Ontruimd	1%
<b>Totaal</b>	<b>100</b>

### **Huurtoeslag**

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

### **Huurderving**

WormerWonen kende in 2017 geen structurele leegstand in haar woningen. Op basis van de reguliere mutaties komt de huurderving in 2017 uit op een bedrag van € 62.693 (0,5% van de jaarhuur). Dit betrof zowel frictieleegstand huurwoningen, als verkoopleegstand.

### **Incassobeleid**

Het incassobeleid van WormerWonen is erop gericht huurachterstanden te voorkomen. Aanmaningen, en zo nodig afspraken over een betalingsregeling en gesprekken op kantoor, maken hier onderdeel van uit. In 2017 is dit beleid niet veranderd. De derving als gevolg van niet (meer) te incasseren huur en schade aan de woning bedroeg in 2017 € 15.300.

### **Huurschuld**

De totale huurachterstand per 31 december 2017 was € 67.064 (0,53% van de totale huursom) van in totaal 128 huurders.

### **Verhuiskostenvergoeding**

WormerWonen keert een verhuiskostenvergoeding uit bij 'stedelijke vernieuwingsurgente'. Dit zijn bewoners die door op handen zijnde sloop hun woning moeten verlaten. Afspraken hierover maakt WormerWonen met de bewonerscommissie van de betreffende woning in een zogenaamd sociaal plan. In 2017 waren er geen stedelijke vernieuwingsurgente, er zijn daarom ook geen verhuiskostenvergoedingen uitgekeerd.

#### **Gewenste effecten huurbeleid uit ondernemingsplan**

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

Met Huurders voor Huurders is een meerjarige afspraak gemaakt, de jaarlijkse huurverhoging is nagenoeg gelijk aan de inflatie. De huursom (inclusief harmonisatie) van WormerWonen steeg in 2017 met 0,6%, terwijl 1,3% was toegestaan.





*Deel werkgroep Plantsoenen, v.l.n.r. Wendy Rot, Agnes Husaarts, Ron Kerssens en Kevin Groot*



*Werk in uitvoering Plantsoenen*

## **Hoofdstuk 5: Betrekken belanghebbende partijen bij beleid en beheer**

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

Voor het onderhoud op de Plantsoenen heeft WormerWonen co-creatie toegepast. Er is een projectgroep gevormd met bewoners, WormerWonen en een onafhankelijk adviseur van de Woonbond. Deelnemers hebben meegedacht en besloten gezamenlijk over de aard van de groot onderhoudswerkzaamheden en het niveau. Het resultaat is volgens de eerste berichten naar tevredenheid van de bewoners.

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

### **Overleg met de huurdersvereniging**

Ook in 2017 zijn er weer ingewikkelde dossiers behandeld met de huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH). Zo is in 2017 veel energie gaan zitten in de prestatieafspraken. Dit vraagt veel van de vereniging, omdat zij niet bekend is met alle materie.

Naast de twee formele overleggen die in 2017 tussen de directeur-bestuurder en de huurdersvereniging plaatsvonden, is er elke vier weken informeel overlegd. Behalve de directeur-bestuurder en twee leden van HvH, was daarbij ook het hoofd Wonen aanwezig. Vaak heeft al vooraf deze gesprekken overleg plaatsgevonden, voor de besluitvorming in de formele overleggen. In de formele overleggen zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- het voorzitterschap van HvH;
- de samenwerkingsovereenkomst HvH – WormerWonen;
- Groen? Gewoon doen! met WormerWonen (duurzaamheidsbeleid);
- prestatieafspraken;
- diverse nieuwbouwprojecten waaronder de Watermuntstraat.

De huurdersvereniging zit al enige tijd zonder voorzitter, in 2017 is er een kandidaat-voorzitter gevonden. WormerWonen hoopt dat HvH op de jaarvergadering in april 2018 formeel een nieuwe voorzitter kiest. WormerWonen faciliteert HvH in haar onafhankelijk functioneren middels een vaste jaarlijkse bijdrage die door HvH binnen de doelstelling naar eigen inzicht kan worden aangewend. Over de besteding wordt achteraf verantwoording afgelegd. Mocht de reguliere bijdrage niet toereikend zijn voor bijzondere activiteiten, bijvoorbeeld onderzoek, advies of begeleiding bij renovaties of herstructurering, kan gefundeerd extra budget worden aangevraagd.

De huurdersvereniging heeft ook eenmaal met de raad van commissarissen gesproken. Gespreksonderwerpen waren de huurverhoging 2017, het jaarverslag 2016, de actualiteiten op het gebied van de woonruimteverdeling, de statuten en bijbehorende reglementen en voortgang selectieprocedure nieuw lid raad van commissarissen. Zie ook hoofdstuk 9.

### *Prestatieafspraken*

In Wormerland hebben de gemeente, Huurders voor Huurders en WormerWonen in december 2017 prestatieafspraken vastgesteld en ondertekend. Deze afspraken zijn gebaseerd op de geactualiseerde woonvisie van de gemeente Wormerland.

In Zaanstad is het niet gelukt om in december nieuwe prestatieafspraken te ondertekenen. De ondertekening heeft in januari 2018 plaatsgevonden.

### **Overleg met bewonerscommissies en vrijwilligers**

De bewonerscommissies hebben naast hun eigen overleg, één of twee vaste overlegmomenten per jaar met WormerWonen. Tussentijds overleg is altijd mogelijk. Er zijn acht bewonerscommissies: Zaanslinger, Molenbuurt, Beschuitstoren, Jisp, Knollendammerstraat, Plaszoom-oost, Plaszoom-west en Bovenkruier. Van deze acht zijn alleen de eerste vier commissies actief. Sinds 2016 nemen ook de wijkwoonconsulenten deel aan de formele vergaderingen met de bewonerscommissies.

Met de bewonerscommissie van de Molenbuurt overlegde WormerWonen ook in 2017 over groot onderhoud van de Plantsoenen en over leefbaarheidszaken. Bij Zaanslinger passeerden onderwerpen als het schoonmaakwerk, de toegankelijkheid van het complex en de projectontwikkeling in de nabijheid van het complex de revue. Bij de Beschuitstoren werd ook gesproken over onderhoudsplannen en communicatie hierover. Daarnaast is het grote aantal aftredende leden van de bewonerscommissie besproken. Het leek erop dat de bewonerscommissie zou stoppen door deze leegloop. Gelukkig waren de leden die wel in de wijk bleven wonen, bereid om door te gaan. En mede door de inzet van de wijkwoonconsulent zijn er nieuwe leden gevonden.

Met bewonerscommissie Jisp is in 2017 niet formeel gesproken. Wel kaartte de bewonerscommissie een aantal zaken over overlast aan. Deze zijn inmiddels opgelost.

### **Communicatie**

WormerWonen hecht aan duidelijke communicatie en maakt daarom steeds meer gebruik van digitale middelen. Denk aan de website, maar ook aan sociale media als Facebook, LinkedIn, Twitter en sinds medio 2017 ook Instagram.

### *Mijn WormerWonen*

Op het huurdersportaal Mijn WormerWonen kunnen huurders hun eigen gegevens inzien en wijzigen. Hiertoe moeten zij zich wel eerst aanmelden. Eind 2017 hebben 598 huurders zich voor Mijn WormerWonen geregistreerd. Dat zijn er 80 meer dan in 2016. In 2016 had WormerWonen een speciale actie waardoor een kwart van onze huurders zich al had aangemeld voor het huurdersportaal. In 2018 wil WormerWonen het gebruik van Mijn WormerWonen vooral bij nieuwe huurders meer onder de aandacht brengen. Statistieken laten zien dat het portaal in 2017 iets minder werd gebruikt dan in 2016. De pagina Mijn WormerWonen is 2.225 keer bezocht, de pagina huurgegevens werd 199 keer geopend (2016: 296) en de pagina huuropbouw 182 (2016: 257) keer. De website zelf ontving in 2017 19.656 unieke bezoekers (2016 17.650).

In 2017 is de website uitgebreid met het woningbezit van WormerWonen waarop (potentiële) huurders zich kunnen oriënteren. In 2017 heeft WormerWonen alle complexen laten fotograferen. Deze actuele foto's staan sinds januari 2018 op de website. Ook werd in het tweede kwartaal van 2017 het online reparatieverzoek geïntroduceerd. De huurder meldt het reparatieverzoek digitaal aan en kan direct een datum voor het bezoek van de monteur of vakman inplannen. In de tweede helft van het jaar werd 11% van de reparatieverzoeken online aangemeld. WormerWonen blijft in 2018 het online reparatieverzoek promoten.

### *Facebook, Twitter, LinkedIn en Instagram*

De Facebookpagina van WormerWonen telde eind 2017 559 volgers. Dit is een toename van 62% ten opzichte van 2016 (344 volgers). Op Twitter heeft WormerWonen eind 2017 1.595 volgers (2016: 1.399) en op LinkedIn 204 (2016: 108). Via Facebook houdt WormerWonen de volgers op de hoogte van interessante ontwikkelingen in de Zaanstreek, waaronder de activiteiten van WormerWonen. Ook meldt WormerWonen op dit medium, dat vooral door huurders en inwoners wordt bezocht, doelgerichte budget- en veiligheidstips. Op Twitter maakt WormerWonen melding van geplande bijeenkomsten, of geeft zij uitleg over de activiteiten van de corporatie. De informatie op LinkedIn is nog meer professioneel van aard en heeft vaak betrekking op (mijlpalen) in projecten, of andere bedrijfsmatige ontwikkelingen binnen WormerWonen. Op Instagram toont WormerWonen voornamelijk foto's van projecten.

### *Offline nieuws*

Huurders en andere belanghebbenden die niet online zijn, wil WormerWonen ook blijven informeren. Daarom heeft WormerWonen sinds 2016 een vaste maandelijkse nieuwspagina in het huis-aan-huisblad Aktief. Aktief verschijnt dertien maal per jaar in heel Wormerland en Wormerveer. Ook heeft WormerWonen een nieuwspagina in het blad Bloesemnieuws dat maandelijks in Wormerveer Noord verschijnt. Daarnaast geeft WormerWonen speciale nieuwsbrieven uit, die gericht worden verzonden. In 2017 zijn diverse nieuwsbrieven verzonden aan:

- omwonenden van het project Spatterstraat/Fortuinstraat (1x);
- bewoners van de Plantsoenen (3x);
- bewoners van de Plaszoomflats in het algemeen (1x);
- bewoners van de Watermuntflats in het bijzonder (1x).

Voor de bewoners van de Plantsoenen zijn bovendien drie informatieavonden georganiseerd. Hierin besprak WormerWonen de komende renovatie van hun woningen met hen. Voor de bewoners van de Watermuntflats waren er twee informatieavonden om de toekomstmogelijkheden voor hun complex te bespreken.

### **Zelf aangebrachte voorzieningen**

Huurders kunnen in beperkte mate zelf veranderingen in hun woning aanbrengen. Dit is soms gebonden aan voorwaarden, met name op het gebied van veiligheid en duurzaamheid. De waarde en de huurprijs van de woning mogen door de ingrepen niet dalen. Sinds 2015 wordt ook gekeken naar een eventuele toekomstige huurprijsstijging door toename van de woningwaarderingspunten. Als door de veranderingen de huurprijs - in punten dan wel absoluut - boven de voor de betreffende woning geldende aftoppingsgrens stijgt, worden die veranderingen geweigerd. Hierdoor blijven zoveel mogelijk woningen bereikbaar voor een brede doelgroep. Bij grotere ingrepen aan de woning is dan ook vooraf toestemming nodig.

### **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 (BBSH) geregeld. Samen met Parteon en ZVH heeft WormerWonen zo'n commissie ingesteld. De commissie bestaat uit een lid op voordracht van de verhuurders, een lid op voordracht van de huurders en een onafhankelijke voorzitter. Geen van de leden mag banden hebben met de betrokken corporaties. De commissie werkt strikt volgens een reglement.

In 2017 heeft de geschillencommissie geen klachten behandeld.



*Buurtconciërges, v.l.n.r.: Jaap Beemsterboer, Ed Steenberg, Theo Hooft, Gerard Daas, Dirk Brouwer en Nico Butter*



*Tekenen prestatieovereenkomst, v.l.n.r. wethouder Jeroen Schalkwijk, John van Nimwegen (WormerWonen), Jan Witbraad (Huurders voor Huurders)*

## Hoofdstuk 6: Leefbaarheid

In het ondernemingsplan van WormerWonen neemt leefbaarheid een belangrijke plek in. Er is veel aandacht voor het beheer en onderhoud van de semipublieke ruimten van wooncomplexen en de directe omgeving van woningen. Daarnaast speelt WormerWonen een rol bij de activiteiten van de gemeente bij het beheer van wijken en buurten. De leefbaarheid in de wijken waar WormerWonen actief is, is goed in beeld. Dit komt door alle contacten met de (vertegenwoordigers van) huurders, de buurtconciërges en de huismeester. Ook is er beleid voor sociaal beheer, waarin is beschreven hoe WormerWonen omgaat met overlast en woonfraude. De wijkwoonconsulenten spelen eveneens een belangrijke rol in het onderhouden van direct contact met huurders. Ze signaleren en pakken problemen op, op het gebied van leefbaarheid in samenspraak met buurtconciërges, de medewerker Sociaal Beheer, de gemeente en andere partijen. In 2017 hebben de wijkwoonconsulenten verder gewerkt aan de invulling van hun rol in de wijk. Zo zijn er afspraken gemaakt met de gemeente over het ophalen van zwerfvuil. Doordat de buurtconciërges en wijkwoonconsulenten goed samenwerken, zorgt dit voor een schonere buurt. Ook is in 2017 voor het eerst een wijkwoonconsulent intensief betrokken bij een herstructureringsproject. De wijkwoonconsulent heeft in dit project mensen gemotiveerd om naar informatieavonden te komen. Ook polste de consulent regelmatig wat de bewoners bezighield op de flat, zodat we deze informatie weer konden gebruiken in de communicatie.

### Samenwerking in de wijk

Als het gaat om leefbaarheid, is er een belangrijke rol weggelegd voor de zes vrijwillige buurtconciërges, de huismeesters in Merckenrif, de Koningsvarenstraat en Amandelbloesem, en de wijkwoonconsulenten. In de gesprekken met de bewonerscommissies is leefbaarheid daarnaast een vast agendapunt. De commissies hebben goed zicht op mogelijke problemen in de wijk. Zij dragen zowel oorzaken als oplossingsrichtingen aan.

Dankzij een goede onderlinge samenwerking is er veel gebeurd. Zo zijn er goede afspraken gemaakt over vuil op en om de straat en is er afstemming gekomen over de rondes van de boa's, (buitengewoon opsporingsambtenaar) op de inspectierondes van WormerWonen.

Buurtconciërges werken nauw samen met de wijkwoonconsulenten en informeren de medewerker Sociaal Beheer binnen WormerWonen over ontwikkelingen. De buurtconciërges zijn verbonden aan de huurdersvereniging, WormerWonen zorgt voor een vergoeding en begeleiding.

### Partners

WormerWonen werkt op het gebied van leefbaarheid niet alleen samen met de bewonerscommissies, buurtconciërges en wijkwoonconsulenten, maar ook met gemeente, politie, SCWO, Dienstencentrum Wormerland en WonenPlus. Ook in 2017 is weer een breed overleg openbare ruimte gehouden waarin deze partijen, op WonenPlus na, samen kwamen. In dit overleg is gesproken over diverse lopende zaken en afstemming over hoe omgegaan wordt met verschillende thema's. Belangrijkste uitkomst zijn de afspraken over het ophalen van verkeerd aangeboden afval. Verder ging het gesprek onder andere over slechte delen van stoepen, tekorten aan parkeerplaatsen in bepaalde wijken en de schoonmaak van de complexen van WormerWonen.

### Overlast

In 2017 zijn er 81 meldingen gedaan van overlast. In totaal waren er 93 meldingen van overlast in behandeling (2016: 112), waarvan 12 zaken uit 2016. Van de 93 dossiers zijn er 81 afgehandeld. Begin 2018 waren 12 dossiers nog in behandeling. Uitzetting vanwege overlast heeft in 2017 niet plaatsgevonden. Wel is er vanwege overlastproblematiek een bewoner verhuisd op nadrukkelijk verzoek van WormerWonen. De bewoner heeft met de eigen inschrijftijd gereageerd.

## Oorzaken

Vervuiling is een belangrijke oorzaak van overlast. Een schone omgeving heeft juist een positieve invloed op de leefbaarheid in een wijk of buurt. Via buurtconciërges en de huismeester houdt WormerWonen dan ook vervuiling nauwlettend in de gaten en heeft hierover contact met de gemeente en afvalverzamelaar HVC.

Er was in 2017 geen sprake van overlast door hangjongeren. WormerWonen heeft in de afgelopen jaren deelgenomen aan het jeugdnetwerkoverleg. Wegens het gebrek aan overlast is de deelname *on hold* gezet tot er weer signalen komen van overlast vanwege jeugd. Het contact met het jeugdnetwerk blijft daarom bestaan.

In de volgende tabel is in percentages aangegeven waarop de overlastdossiers betrekking hadden.

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

Geluidsoverlast blijft de belangrijkste overlastoorzaak. Dit komt mede doordat een groot deel van ons bezit is gebouwd in een tijd waarin er weinig rekening werd gehouden met geluidsoverdracht tussen woningen. Hierdoor zijn de woningen gehorig, en is er snel sprake van overlast.

Er is een stijgende lijn te zien in de stankoverlast en bedreiging/intimidatie/lastigvallen. Dit zijn geen trends die representatief zijn voor het hele bezit. Het betreft een kleine groep.

Hoewel het vuil op en om de straat een belangrijke bron van ergernis blijft voor veel huurders, heeft in de categorie rommel/troep/parkeerproblemen een belangrijke afname plaatsgevonden ten opzichte van 2016 (19%) en 2015 (30%). Schoon, heel en veilig blijft een speerpunt voor WormerWonen. De gewijzigde aanpak, en de goed lopende afspraken met de gemeente zijn een belangrijke reden voor deze trendwijziging. Juist daarom hechten we aan de inzet van buurtconciërges en hun samenwerking met de wijkwoonconsulenten.

## Buurtbemiddeling

In sommige gevallen wordt met (neutrale) buurtbemiddeling geprobeerd te komen tot een oplossing voor onenigheid tussen burens bij overlast. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de vrijwilligers van Beterburen Amsterdam. Buurtbemiddeling wordt met name ingeschakeld bij eenvoudige kwesties tussen burens, waarbij de betrokkenen met enige ondersteuning zelf tot een oplossing kunnen komen.

In 2017 is Beterburen op verzoek van WormerWonen 3 keer ingeschakeld. Het jaar daarvoor gebeurde dit 4 keer. Bewoners verzorgen vaker zelf hun aanmelding bij Beterburen, in 2017 ging het om 19 meldingen. In totaal is er in Wormerland 37 keer een beroep gedaan op Beterburen. Dit heeft in 32 gevallen tot een oplossing geleid, in 3 gevallen weigerde één van de partijen mee te werken. Daarnaast zijn 2 zaken nog in behandeling. Alle zaken werden geschikt bevonden om met buurtbemiddeling op te lossen.

## **Onrechtmatige bewoning**

WormerWonen kende in 2017 6 meldingen van woonfraude (onrechtmatige onderhuur of onrechtmatig gebruik van woningen). Dit leidde tot één vrijwillige opzegging van de huur. Eén huuropzegging betrof een geval van vermoeden van woonfraude waar WormerWonen al vóór 2017 mee bezig was. De overige zaken zijn nog in behandeling. Er is in 2017 meer ruimte gekomen om woonfraudezaken in behandeling te nemen. Behandeling van dergelijke zaken is bijzonder arbeidsintensief. De voorbeeldwerking daarentegen is groot.

### **Effecten beleid leefbaarheid uit ondernemingsplan**

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

Ook in 2017 zorgde WormerWonen voor de (zelfstandige) huisvesting van jongvolwassenen met een sociale en/of psychische beperking; Stichting Mies draagt zorg voor de noodzakelijke woonbegeleiding. WormerWonen onderzoekt de mogelijkheid om tijdelijke huisvesting te realiseren voor cliënten van Leviaan.

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

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

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

WormerWonen investeert fors in de vernieuwing van het woningbezit in Wormer, waarbij ook gestreefd wordt naar gedifferentieerde buurten. De bewoners zijn tevreden over hun buurt en waarderen de buurt gemiddeld met een 7,6. Dit cijfer is gelijk aan dat van 2016. Als er onvrede is, zijn burenoverlast, vervuiling en tuinonderhoud de belangrijkste redenen, zo blijkt uit de KWH-enquêtes. Door samen te werken met ketenpartners in de wijk en de buurtconciërges uit te breiden, zetten de wijkwoonconsulenten zich in voor de directe woonomgeving.



## **Hoofdstuk 7: Wonen en zorg**

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

### **Samenwerking met gemeente**

Een taak voor WormerWonen ligt vooral op het gebied van signalering en verwijzing naar onder andere het sociaal team van de gemeente Wormerland. Dit team voert de regie over de inzet van zorg en ondersteuning na de veranderingen in de Jeugdzorg en de Participatiewet en de overheveling van de AWBZ naar de Wmo sinds 1 januari 2015. Bij (zwaardere) overlastzaken en woonbegeleiding levert WormerWonen een bijdrage aan het team. De verantwoordelijkheid voor de organisatie en levering van zorg blijft, zoals wettelijk en budgettair geregeld, aan de gemeente en de door de gemeente gecontracteerde partijen.

### **Uniek concept Amandelbloesem**

In 2017 is de Amandelbloesem verder geëvolueerd. De toren (35 woningen) is eind 2017 bijna klaar. De eerste huurders worden in dit deel in februari 2018 verwacht. Hiermee vergroot de populatie en naar verwachting ook de afzet van activiteiten en maaltijden in het restaurant.

Daarnaast is met de Zorgcirkel, vereniging de Bloesem en stichting MIES constructief overleg gevoerd over de uitvoering van alle werkzaamheden. Zoals het opstarten van maaltijden op dagelijkse basis. Dit zal ongeveer gelijk met de oplevering van de toren operationeel zijn.

Oudere bewoners zijn niet altijd even vaardig op de computer en daarnaast is het de vraag of het systeem WoningNet wel in alle gevallen kandidaten oplevert die behoefte hebben aan een gebouw met de voorzieningen zoals in de Amandelbloesem. Er is daarom gekozen om de woningen niet via WoningNet te adverteren, maar de kandidaten te laten selecteren door de Zorgcirkel in samenwerking met het sociaal wijkteam. Er is hiervoor een samenwerking gestart, en de gemeente Zaanstad heeft goedkeuring gegeven aan deze werkwijze. De Zorgcirkel selecteert niet op inschrijftijd, maar op indicatoren zoals eenzaamheid, zorgbehoefte en (behoefte aan) veiligheid.

### **Toegankelijkheid woningen vergroten**

Om goede huisvesting voor ouderen te hebben, verbetert WormerWonen ook de toegankelijkheid van bestaande woningen en woongebouwen. Voor 2017 stonden diverse galerijophogingen op de planning, net als het bijplaatsen van liften in twee woongebouwen. Doordat de voorbereidingen uitliepen, worden deze werkzaamheden nu uitgevoerd in 2018. Concreet worden bij twee complexen liften bijgeplaatst en de galerijen opgehoogd om de toegankelijkheid naar de woning te versimpelen. Tevens wordt bij één complex waar reeds een lift aanwezig is de galerij opgehoogd.

### **Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)**

Mensen die in het kader van de Wmo (grotere) aanpassingen in hun woning willen laten uitvoeren, dienen eerst offertes op te vragen en in te dienen bij de gemeente. WormerWonen neemt niet deel aan deze offertetrajecten, maar beperkt zich (zo nodig) tot bouwkundig onderzoek. Op basis daarvan wordt bepaald of de aanpassingen realiseerbaar zijn.

WormerWonen verzorgt (gratis) kleine aanpassingen, zoals beugels of een hoger toilet. In 2017 zijn in acht woningen dergelijke aanpassingen gedaan, met een totaalbedrag van € 3.643.

### **WonenPlus**

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

In Wormerland waren er in 2017 354 WonenPlus-abonnees. Zij zijn door WonenPlus opgedeeld in vier categorieën: 138 huishoudens/huurders met korting via WormerWonen, 120 minima zonder contributie, 95 regulier betalende abonnees en 1 vrijwilliger is ook zelf abonnee van WonenPlus.

Eind 2017 heeft WonenPlus gesprekken gevoerd met de dorpshuizen in de kleine kernen van Wormerland om samen te werken aan een koffieochtend/inloopspreekuur. Het doel hiervan is om de dienstverlening van het Dienstencentrum dichterbij de inwoners van deze kleine kernen te brengen. In januari 2018 starten we en in het najaar evalueren we deze werkwijze.



*Renovatie de Amandelbloesem*

## Hoofdstuk 8: Financiën

Voor het eerst sinds jaren zijn er in 2017 geen grootse veranderingen in de regelgeving voor de jaarverslaglegging voor woningcorporaties. In 2016 heeft WormerWonen de waarderingsgrondslagen, waarop zij haar resultaat en vermogen bepaalt, aangepast. Met ingang van het voorgaande verslagjaar moeten woningcorporaties op grond van de nieuwe Woningwet hun vastgoed in exploitatie op marktwaarde waarderen. Om deze marktwaarde te bepalen, moeten woningcorporaties gebruikmaken van het door de minister voorgeschreven handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De marktwaarde kan worden bepaald op basis van de basisversie of de full-versie van het waarderingshandboek. WormerWonen bepaalt de marktwaarde met behulp van de basisversie. De marktwaarde heeft impact op het 'beeld' van de jaarrekening, omdat het eigen vermogen fors is toegenomen.

### Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017

Voor 2017 is een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van 2016. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op:

- Wijzigingen van de basis voor de bepaling van de markthuur, discontovoet en het instandhoudingsonderhoud;
- De implementatie van de gewijzigde verkoopregels in het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting per maart 2017 (zevenjaarstermijn exploitatieverplichting bij verkoop woningen met maximaal 144 woningwaarderingstelpunten).

### Woningwet

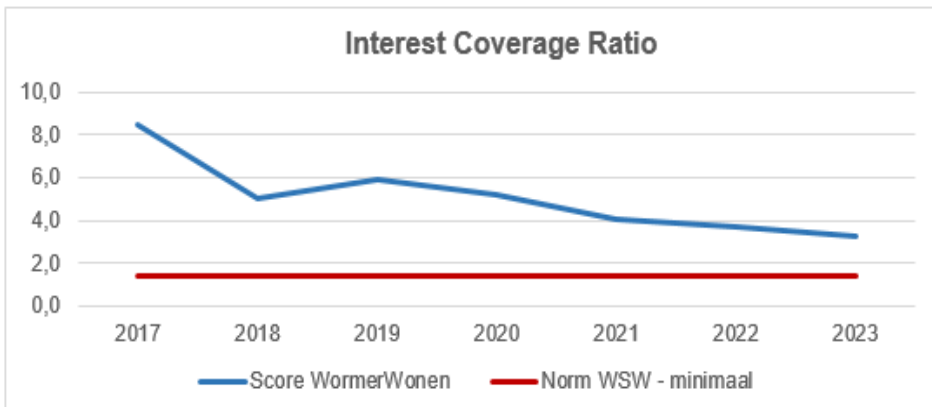
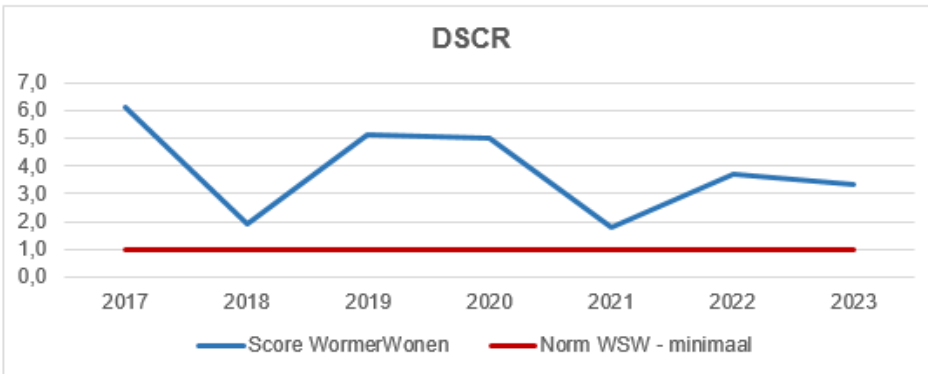
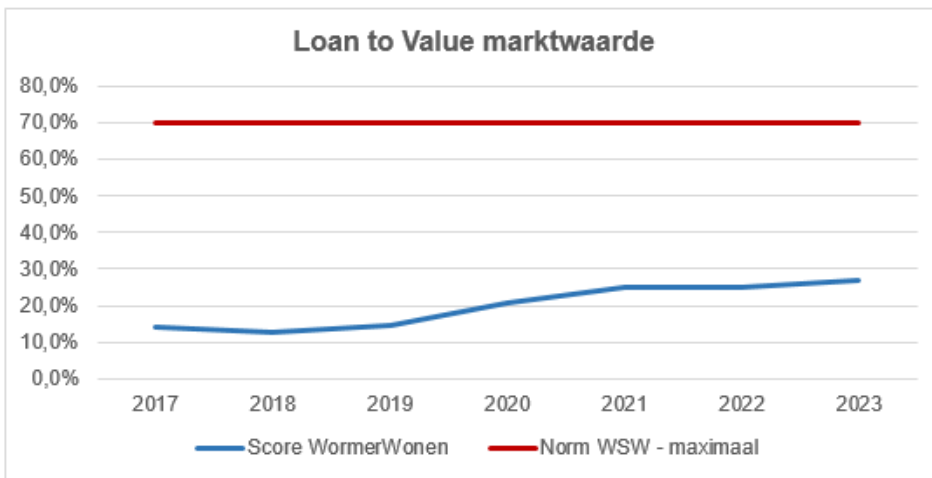
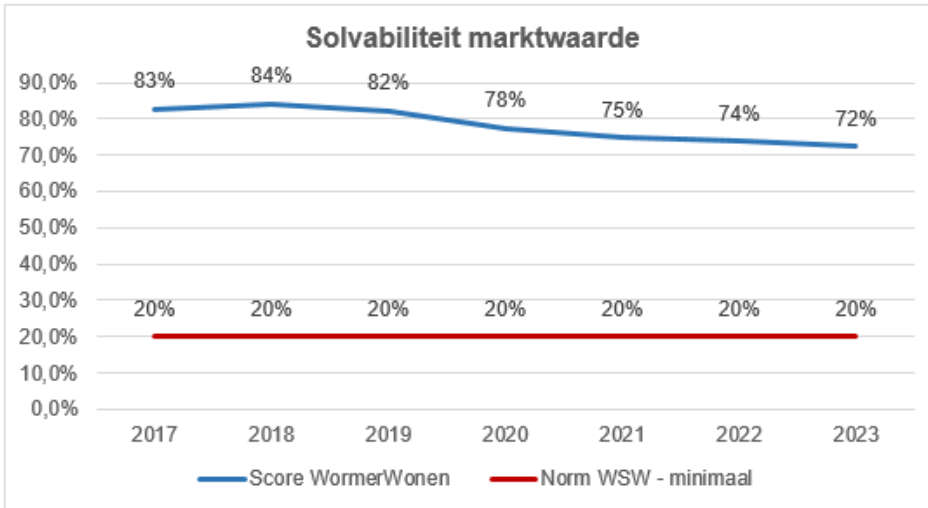
De nieuwe Woningwet is inmiddels enige tijd van kracht, maar is nog altijd zeer actueel. Voor het verslagjaar 2017 speelt ook nog een (nieuwe) ontwikkeling, te weten de splitsing in DAEB en niet-DAEB activiteiten.

### Resultaten in 2017

Het resultaat van WormerWonen in 2017 bedraagt -/- € 10,8 miljoen. (2016: € 15,1 miljoen) Zoals beschreven zijn deze resultaten bepaald op basis van de basisversie van het handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2017 -/- € 17,9 miljoen (2016: € 11,3 miljoen).

### Investerings

De voorgenomen investeringen, zoals vastgelegd in de meerjarenbegroting, worden bij voorrang betaald uit de vrije kasstromen en externe financiering. De externe financiering zal in de komende tien jaar het (intern gehanteerde) maximumpercentage van 50% van 50% van de WOZ-waarde niet overschrijden. Bij uitvoering van het voorgenomen beleid (onder voorbehoud van sterk gewijzigde externe omstandigheden) kan WormerWonen ruim aan haar betaalbaarheids-, kwaliteits-, continuïteitsdoelstellingen en de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde financiële borgingscriteria voldoen. Zie ook onderstaande grafieken.



### **Exploitatie en kasstromen**

In vergelijking met de begroting over 2017 heeft het resultaat uit exploitatie zich naar verwachting ontwikkeld. Het operationele resultaat (bedrijfsopbrengsten minus bedrijfslasten) bedraagt € 6,0 miljoen. Begroot was € 6,3 miljoen. Het verschil van € 0,3 miljoen wordt nagenoeg verklaard vanwege het eerder uit exploitatie nemen van sloopcomplex Spatterstraat/Fortuinstraat en het niet in 2017 maar begin 2018 opleveren van 35 appartementen in de Amandelbloesem.

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van € 4,2 miljoen. De kasstroom inclusief investeringen en desinvesteringen is € 1,3 miljoen negatief. De stand van de liquide middelen is ten opzichte van eind 2016 dan ook met € 1,3 miljoen gedaald.

### **Leningen**

WormerWonen is in 2017 twee nieuwe leningen aangegaan van elk € 5,0 miljoen. Het schuldrestant op de post leningen (langer dan een jaar) bedraagt ultimo 2017 € 28,5 miljoen (2016: € 18,7 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2017 2,6% (2016: 2,8%). Het WSW staat borg voor deze leningen. Het rijk, gemeenten en corporaties fungeren als achtervang.

### **Vermogen en waardering**

Het totale vermogen komt eind 2017 uit op € 196,8 miljoen (2016: € 207,7 miljoen). In dit vermogen is in totaal € 124,2 miljoen (2016: € 143,2 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 2017 € 205,1 miljoen (2016: € 222,3 miljoen). In werkelijkheid gaat WormerWonen uit van het doorexploiteren van haar woningen, tegen sociale huurprijzen en met inrekening van kasstromen behorend bij het eigen beleid van WormerWonen. Dit resulteert in de bedrijfswaarde van de vastgoedportefeuille, welke ultimo 2017 uit komt op € 82,2 miljoen (2016: € 83,5 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat, welke op de balans staat, en de bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2017 € 122,9 miljoen (2016: € 138,8 miljoen). Dit verschil is een indicatie van de waarde die WormerWonen opoffert vanwege haar maatschappelijke opgave als sociale huisvester: het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen van een goede kwaliteit en tegen een lage huurprijs.

Worden de verschillende waarderingsmethoden met elkaar vergeleken, dan vallen vooral de verschillen op. Afhankelijk van het waardebegrip dat wordt gehanteerd, lopen de waardes van het bezit uiteen van een aanschafwaarde van € 80,8 miljoen tot een waardering op basis van de WOZ-waarde van € 286,3 miljoen. In de jaarrekening geldt als boekwaarde de 'Marktwaarde in verhuurde staat' van € 205,1 miljoen.

Waarde bezit	€ x 1 miljoen
Bedrijfswaarde	€ 82,2
WOZ-waarde	€ 286,3
Boekwaarde	€ 205,1
Verzekerde waarde	€ 156,4
Aanschafwaarde	€ 80,8

### Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage van WormerWonen is ultimo 2017 gedaald naar 82,9% (2016: 86,1%). Deze daling wordt veroorzaakt door het gerealiseerde negatieve resultaat in 2017. De prognose is dat de solvabiliteit van WormerWonen zich in de komende jaren licht negatief ontwikkelt, maar nog ruimschoots boven de minimumnorm blijft.

### Risicobeleid

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

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

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

(Planmatig) onderhoud vormt een groot bestanddeel van de uitgaven van de corporatie. Het opdrachtgeverschap door de corporatie vindt op een transparante wijze plaats. Onderhoudsopdrachten worden ingekocht op basis van het interne inkoopbeleidsplan, waarbij meerdere (3) offertes worden aangevraagd en aan de meest economische aanbieder wordt de opdracht gegund. Dagelijks onderhoud wordt uitbesteed aan drie lokale partijen, die op basis van kwaliteit en kosten zijn geselecteerd. De declaraties (uren en materialen) worden door de meest betrokken medewerker getoetst voor materieel akkoord.

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

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

## Deelnemingen

Sinds 4 oktober 2000 neemt WormerWonen deel in de naamloze vennootschap WoningNet NV die op die datum is opgericht. De deelname bestaat uit 2.632 aandelen tegen een prijs van € 11,95. Primaire taak van WoningNet is bemiddeling in het woningaanbod voor woningcorporaties.

Er zijn in 2017 geen nieuwe deelnemingen aangegaan.

De lasten in 2017 zijn als volgt verdeeld.



## 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 2017 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Tevens verklaart hij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2017 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Wormer, maart 2018  
J.H.J. van Nimwegen  
directeur-bestuurder

### Gewenste effecten financiële beleid uit ondernemingsplan

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

Gezien de prognoses wordt aan deze doelstelling (ruim) voldaan.





*Nieuwbouw Molenbuurt, appartementen*

## **Hoofdstuk 9: Bestuur en governance**

De raad van commissarissen oordeelt positief over het verslagjaar met waardering voor alle betrokkenen, zowel intern als extern. Hoewel minder bewogen dan voorgaande jaren, was 2017 een jaar waarin veel belangrijke ontwikkelingen plaatsvonden en de agenda van de RvC passeerden. Zoals de werving van nieuwe raadsleden, de druk op de woningmarkt, de resultaten van de marktwaardering, de jaarlijkse bijstelling van het strategisch voorraadbeleid en de meerjarenbegroting inclusief risico-afweging.

### **Werving nieuwe leden**

Conform het rooster van aftreden, verlieten in 2017 twee leden de raad van commissarissen: de heer Stoop en de heer Drost traden af per 1 december. Beiden hadden hun maximale zittingsduur van 8 jaar bereikt en waren niet herbenoembaar. Hoog op de agenda van de raad van commissarissen stond daarom de werving van twee nieuwe raadsleden. Dat is slechts ten dele gelukt, ondanks de actieve inzet via diverse kanalen zoals een wervingsbureau en advertenties. Eén vacature is opgevuld; na goedkeuring door de Autoriteit Wonen trad per 1 oktober 2017 de heer Kuijper toe tot de raad. Met zijn komst bestaat de raad per 31 december 2017 uit 3 mannelijke leden en 1 vrouwelijk lid. Met nog één openstaande vacature en nog twee aanstaande vacatures eind 2018, blijft het rooster van aftreden een punt van aandacht. Voor de werving van twee nieuwe leden in 2018 is reeds in 2017 de werving- en selectieprocedure opgestart. Van de in 2017 ontvangen sollicitatiebrieven was helaas slechts 10% ingezonden door een vrouw.

### **Woningbezit**

Een ander punt van aandacht betreft de noodzakelijke uitbreiding van het woningbezit. De druk op de woningmarkt verplaatst zich vanuit Amsterdam naar omliggende regio's. Zo ook de Zaanstreek, waarin WormerWonen actief is. De raad adviseert en stimuleert de bestuurder om op creatieve wijze naar nieuwe wegen te zoeken om het woningbezit uit te breiden en daarmee te voldoen aan de groeiende woningbehoefte in de regio. WormerWonen kan daarbij haar volkshuisvestelijk vermogen inzetten, uiteraard binnen de grenzen van de intern vastgestelde normen en met afdoende financiële buffer op termijn. Samenwerking met andere woningcorporaties is hiervoor essentieel, denk daarbij aan projecten gezamenlijk met woningcorporatie ZVH of Parteon. WormerWonen zal haar kansen actief buiten de gemeentegrenzen moeten benutten. Het overleg hierover met het bestuur en het MT verloopt goed.

### **Functioneren WormerWonen**

WormerWonen is een stabiele goed lopende organisatie. De raad van commissarissen is positief over het functioneren van de werkorganisatie van WormerWonen. Voor een kleine corporatie is er veel kennis en kwaliteit in huis. WormerWonen investeert in haar personeel, onder andere door scholing en training. Kennis die ontbreekt, betreft WormerWonen extern, maar kostenbewust en met mate. Daarnaast volgt de woningcorporatie alle ontwikkelingen op de voet en werkt proactief. Een voorbeeld hiervan is de implementatie van de Woningwet. De Woningwet is inmiddels goed geïmplementeerd en veel van de noodzakelijke veranderingen zijn op eigen kracht uitgevoerd. Ook op het gebied van de automatisering van de klant- en werkprocessen heeft WormerWonen grote stappen in de goede richting gemaakt. Het klantportaal is hier een goed voorbeeld van.

Het managementteam bereidt steeds meer stukken ter overleg met de raad zelfstandig voor. De raad van commissarissen ervaart ook de communicatie met de organisatie als productief. De raad wordt adequaat van informatie voorzien en krijgt binnen gepaste tijd duidelijke antwoorden op vragen.

De organisatie is effectief in haar werk, zo bleek in 2016 al uit de visitatie. Met als resultaat goede kwaliteit van de woningen, betaalbaarheid van de huren en tevreden huurders en woningzoekenden.

De raad spreekt ook zijn waardering en dank uit voor de medewerkster secretariaat bestuursondersteuning. Naast haar ondersteunende taken heeft zij op verzoek van de raad ook een meer coördinerende rol op zich genomen. Haar grote toegevoegde waarde bleek onder andere tijdens het wervingstraject voor nieuwe raadsleden. Zoals eerder gezegd, krijgt de werving van nieuwe commissarissen in 2018 een vervolg.

### **Zelfevaluatie**

De samenwerking binnen de raad van commissarissen verloopt in een ontspannen en open sfeer en is zeer constructief te noemen. Het vormt een vruchtbare basis voor de verdere ontwikkeling van WormerWonen. Dit bleek ook uit de zelfevaluatie die op 6 juli plaatsvond. Deze evaluatie gebeurde onder externe begeleiding en deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Op basis van een vooraf afgenomen enquête, had het externe bureau op onderdelen een analyse gemaakt die indringend is besproken. Ondanks het gewicht van de evaluatie, verliep het gesprek prettig en op een respectvolle manier. In 2019 wordt wederom een externe evaluatie gehouden. Tijdens die evaluatie is afgesproken om het niet bij één jaarlijks moment te houden. Voortaan wordt iedere vergadering aan het einde door de leden geëvalueerd.

### **Bijeenkomsten**

Naast de zelfevaluatie, waren er in 2017 zes vergaderingen van de RvC. Eén vergadering was tussentijds ingelast. Daarnaast vond in maart de jaarlijkse strategie-risicobijeenkomst plaats met de bestuurder en het managementteam. De raad van commissarissen sprak tijdens zijn overleggen over de volgende onderwerpen:

- De jaarrekening 2016, inclusief het accountantsverslag en de fiscale positie analyse;
- Het jaarverslag 2016;
- Het geactualiseerde SVB;
- Het activiteitenplan 2018;
- De MJB 2018;
- Diverse governancedocumenten;
- Werving en selectie nieuwe leden RvC;
- Samenwerking collega corporaties;
- Definitie onrendabele top;
- Investeringsnotitie Oostknollendam;
- Woonvisie gemeente Wormerland en Zaanstreek;
- Goedkeuring geactualiseerd risicobeleid;
- Goedkeuring geactualiseerd financieel reglement beleid en beheer;
- Benoeming nieuwe voorzitter en vicevoorzitter;
- Benoeming nieuw lid raad van commissarissen;
- Benoeming nieuwe selectie- en remuneratiecommissie;
- Nieuwe taakverdeling RvC;
- Besluit om de bestuurder voor te dragen voor een nieuwe termijn van vier jaar;
- Goedkeuring geactualiseerde statuten en diverse reglementen n.a.v. de Veegwet.

### **Collega-corporaties**

In het verslagjaar is via de bestuurder de samenwerking gezocht en zijn de eerste contacten gelegd met de raden van collega-corporaties, in het bijzonder met die van 'De Vooruitgang' in Volendam, één van de corporaties waarmee de werkorganisatie ook in de uitvoering van de dagelijkse werkzaamheden samenwerking zoekt. De andere is de WOV te Oostzaan. Een

onderwerp van gesprek was het opvolgingsplan bij calamiteiten. Welke alternatieven zijn er beschikbaar en hoe vul je deze in? De raden van 'De Vooruitgang' en WormerWonen zijn elkaars plaatsverangers bij algehele ontstentenis of belet, zo is afgesproken. De gesprekken tussen de raden krijgen in 2018 een vervolg.

### **Huurdersvereniging**

Met de huurdersvereniging HvH is ook in 2017 constructief overleg gevoerd. Minimaal eens per jaar vindt er overleg plaats met de vereniging en de raad. In dit overleg is gesproken over de samenwerking met WormerWonen, de actualiteiten in de woonruimteverdeling, de huurverhoging 2017, scheiding DAEB/niet-DAEB, ontwikkeling in het werkgebied, de volkshuisvestelijke inspanning van de corporatie en de werving en selectie van nieuwe leden voor de raad van commissarissen.

De huurdersvereniging was in 2017 op zoek naar een voorzitter, echter zonder resultaat. De raad erkent dat het lastig is om een goede voorzitter te vinden en hoopt dat in de ledenvergadering van 2018 een voorzitter kan worden benoemd.

### **Ondernemingsraad**

De raad van commissarissen komt eenmaal per jaar bijeen met de ondernemingsraad van WormerWonen. Tijdens deze bijeenkomst kwamen de volgende onderwerpen aan bod: ontwikkeling van de organisatie en haar personeel, risico's voor WormerWonen, samenwerking en de bedrijfscultuur. Het overleg met de ondernemingsraad ervaart de raad als zeer positief.

### **Strategische sessie**

In maart vond een strategische sessie met bestuur en het managementteam plaats. Er is gesproken over de voortgang van diverse projecten en de herdefiniëring van de normwoning op marktwaarde. Tijdens zo'n strategische sessie wordt vooruitgekeken, niet alleen naar de mogelijkheden, maar ook naar de risico's. Ten behoeve van de bespreking worden richting duidende scenarioberekeningen gemaakt die zien op periodes na vijf, tien en zelfs twintig jaar. Ook bespraken de raad en het managementteam verschillende opties om bedrijfsrisico's te beperken zoals samenwerking met andere woningcorporaties.

### **Waarderingssystematiek**

Een punt van bijzondere aandacht in 2017 was de gewijzigde waarderingssystematiek voor huurwoningen van 'historische kostprijs' naar 'marktwaarde in verhuurde staat'. De wijze van validatie van de berekeningsmethodiek was niet op tijd afgerond in het overleg tussen de accountantsorganisaties. Hierdoor kon de marktwaardering die WormerWonen reeds had uitgevoerd en in haar concept jaarrekening van februari 2017 had opgenomen, niet door de controlerend accountant worden goedgekeurd. Dit gold voor alle woningcorporaties en was dus een branchebreed probleem. Vlak voor de uiterste inleverdatum kwam het verlossende woord en kon de jaarrekening alsnog op tijd worden ingediend. Veel corporaties moesten door de landelijke onduidelijkheid echter uitstel aanvragen.

### **Actualisatie plannen en begrotingen**

Elk jaar evalueert WormerWonen het strategisch voorraadbeleidsplan en stelt zij deze bij. Het voorraadbeleid wordt samen met de door het MT vastgestelde begrotingsinzichten voor 2018 en de daarop volgende jaren, verwerkt in de, eveneens jaarlijkse, actualisatie van de meerjarenbegroting. Onderdeel hiervan is het activiteitenplan voor komend jaar en de bijbehorende (exploitatie)begroting.

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

### **Taken en rol**

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

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

### **Ontwikkelingen**

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

De toekomstvisie, strategie en financiële risicobeheersing van de organisatie, evenals externe ontwikkelingen die relevant zijn voor de organisatie, worden periodiek besproken door de raad en de directeur-bestuurder. Indien gewenst nemen ook leden van het managementteam en/of vakspecialisten binnen WormerWonen deel aan dergelijke gesprekken. De raad neemt daartoe indien gewenst het initiatief.

## Samenstelling

In 2017 is de samenstelling van de raad van commissarissen gewijzigd. Per 1 oktober 2017 is de heer Kuijper toegetreden tot de raad. Per 1 december 2017 zijn twee leden uitgetreden: voorzitter Stoop en vicevoorzitter Drost. In 2017 kende de raad van commissarissen de volgende leden:

- De heer N.H. Stoop (voorzitter), 63 jaar, lid sinds 2009 en voorzitter sinds januari 2011. De heer Stoop is hoofd Techniek bij het Rijksmuseum. Hij heeft uitgebreide kennis van het opstarten en begeleiden van projecten in onroerend goed, de bijbehorende financiën en het onderhoud van onroerend goed. Relevante nevenfuncties: geen.
- De heer A. Drost (vicevoorzitter), 66 jaar en lid sinds 2009. De heer Drost was (in 2016 gepensioneerd) inspecteur bij de Onderwijsinspectie. Hij was lid op voordracht van huurdersvereniging Huurders voor Huurders en heeft kennis van onderwijs, ruimtelijke ordening, zorg en financiën. Relevante nevenfuncties: geen.
- Mevrouw E.W.M. Aalsma, 55 jaar, benoemd in december 2010 en lid sinds januari 2011. Mevrouw Aalsma is advocaat/mediator bij Asta Advocaten. Zij is lid op voordracht van huurdersvereniging Huurders voor Huurders en heeft kennis van bouw- en vastgoedrecht en aanbesteding- en contractrecht. Relevante nevenfuncties: lid van de raad van commissarissen bij PreWonen en voorzitter van de raad van commissarissen bij Habeko.
- De heer B.A.M. Bos, 54 jaar, benoemd in december 2010 en lid sinds januari 2011. De heer Bos is belastingadviseur en partner bij Baker Tilly Berk. Hij heeft financieel-economische kennis. Relevante nevenfuncties: geen.
- De heer M.A. Heerkens, bedrijfskundige en bedrijfseconoom, 50 jaar, lid sinds september 2016. De heer Heerkens is werkzaam als (interim-)directeur via Heerkens Zuurbier Interim en Advies. Hij heeft ervaring als interim-manager/adviseur en als controller en financieel manager bij diverse bedrijven, waaronder ook woningcorporaties.
- De heer T. Kuijper, bedrijfskundige, 49 jaar, lid sinds oktober 2017. De heer Kuijper is werkzaam als directeur bij Forbo. Hij heeft ervaring als manager, managing director en als voorzitter van de RvC van woningcorporatie ZVH.

## Rooster van aftreden

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

Naam	In functie op	Jaar van aftreden	Herkiesbaar
N.H. Stoop	1 december 2009	2017	Nee
A. Drost	1 december 2009	2017	Nee
E.W.M. Aalsma	1 januari 2011	2018	Nee
B.A.M. Bos	1 januari 2011	2018	Nee
M.A. Heerkens	1 september 2016	2020	Ja
T. Kuijper	1 oktober 2017	2021	Ja

## Vacatures/herbenoemingen

In 2017 is een vacature binnen de raad opgevuld door de heer Kuijper. Voor de andere vacature is nog geen geschikte kandidaat gevonden. De werving hiervoor gaat in 2018 verder.

## Honorering

Voor de honorering van de directeur-bestuurder wordt de Wet Normering Topinkomens (WNT) gevolgd. De bruto-bezoldiging van de directeur-bestuurder bedroeg € 105.280, hetgeen onder de WNT-norm valt. De leden van de raad van commissarissen ontvangen een vaste vergoeding. Deze vergoeding is gebaseerd op de tijdsbesteding, hun verantwoordelijkheden en de omvang van WormerWonen. De bruto-honorering van de voorzitter van de raad van commissarissen

bedraagt € 12.000 per jaar. Voor de overige leden is dit € 8.000 per jaar. De bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen in 2017 valt binnen de wettelijke kaders.

### Taakverdeling

Ultimo 2017 is de taakverdeling van de raad van commissarissen als volgt:

	M.A. Heerkens	E.W.M. Aalsma	B.A.M. Bos	T. Kuijper	vacature
Voorzitter	X				
Vice-voorzitter		X			
Contacten met de OR	X			X	
Contacten met HvH		X		X	
Contacten met B&W / Gemeenteraad		X		X	
Selectie- en remuneratiecommissie	X	VZ			
Auditcommissie	X		VZ		
Volkshuisvesting		X	X		
Risicomangement	X		X		
Governance	X			X	

### Kerncommissies

De raad van commissarissen kent twee kerncommissies: een auditcommissie en 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:

- splitsing DAEB en niet-DAEB;
- gewijzigde waarderingssystematiek (marktwaarde in verhuurde staat);
- de WNT;
- waardering extendible leningen;
- het aantrekken van leningen;
- de fiscale positie van WormerWonen.

Daarnaast sprak de auditcommissie onder meer over de begroting 2018, de conceptjaarrekening 2017 en de rapportage van de interim-controle (managementletter). De bespreking van de laatste twee stukken vond plaats in bijzijn van de accountant.

De selectie- en remuneratiecommissie hield zich in 2017 bezig met de benoeming van het nieuwe lid en bereidde de besluitvorming hierover door de raad van commissarissen voor. Gezien het rooster van aftreden zal de sollicitatiecommissie ook in 2018 actief zijn.

### Permanente educatie (PE) toezichthouders

Voor 2017 hebben de toezichthouders van WormerWonen het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Overgehevelde PE-punten uit 2016	Behaalde PE-punten in 2017	Totaal overheveling en 2017 (minimaal vereist 5 punten)
N.H. Stoop	4	3	7
A. Drost	14	3	17
E.W.M. Aalsma	37	15	52
B.A.M. Bos	10	27	37
M.A. Heerkens	0	12	12
T. Kuijper	11	0*	11

\*De heer Kuijper is per 01-10-2017 lid van de raad van commissarissen.

Voor 2015 en 2016 samen dienen minimaal 10 PE-punten per lid behaald te worden. In 2017 en 2018 dienen per kalenderjaar minimaal 5 PE-punten te worden behaald. Overloop van punten uit 2016 is toegestaan.

### Beoordeling directeur-bestuurder

Met de directeur-bestuurder vindt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek plaats, zo ook in 2017. De raad constateert dat de directeur-bestuurder deskundig, gedreven en weloverwogen te werk gaat. In 2017 heeft de raad besloten John van Nimwegen bij het ministerie voor te dragen voor een herbenoeming als directeur-bestuurder van WormerWonen. De raad is erg tevreden over zijn functioneren.

### Governance Code

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

### Integriteit

WormerWonen beschikt over een integriteitsprotocol, een klokkenluidersregeling en een externe vertrouwenspersoon. Deze professional kan meldingen intern bespreekbaar maken en zorgen voor een goede begeleiding van de melder. Hierin hebben in 2017 geen veranderingen plaatsgevonden.

### Risicoanalyse

De accountant maakt als onderdeel van de accountantscontrole in de managementletter een risicoanalyse van de organisatie. Hierbij geldt het vierogenprincipe. Deze managementletter is door de directeur-bestuurder en het hoofd van de afdeling Bedrijfsvoering met de raad besproken. Uit de risicoanalyse over 2017 zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Aanbevelingen uit de managementletter, zoals formele procesbeschrijvingen voor de WNT verantwoording en de dVi of het beleid ten aanzien van de invoering van de AVG, pakt de organisatie in 2018 op.



### **Verklaring van de raad van commissarissen**

De raad van commissarissen verklaart zich akkoord met het jaarverslag 2017 met inachtneming van de verklaring van BDO over de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag. De raad van commissarissen heeft het functioneren van de externe accountant positief beoordeeld en ziet in het verslagjaar geen aanleiding besluiten van het bestuur te schorsen of ongedaan te maken.

### **Waardering**

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

Namens de raad van commissarissen van WormerWonen,

M.A. Heerkens  
voorzitter



*Tom Kuijper, nieuwe commissaris per 1 oktober 2017*





## Jaarrekening WormerWonen 2017

Versie: Definitief  
d.d. 28 maart 2018

## Inhoudsopgave

<b>Algemene gegevens</b>	<b>61</b>
<b>Jaarrekening TI</b>	<b>62</b>
Balans per 31 december 2017	62
Functionele winst- en verliesrekening 2017	64
Categorale winst- en verliesrekening 2017	65
Kasstroomoverzicht volgens de directe methode	66
Algemene toelichting	68
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	69
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	82
Financiële instrumenten en risicobeheersing	86
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	88
Toelichting op de balans	89
Toelichting op de winst- en verliesrekening	100
Overige informatie	106
<b>Overige gegevens</b>	<b>110</b>
Gebeurtenissen na balansdatum	110
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	110
Segmentatie naar DAEB en Niet-DAEB	111
Kengetallen	113

## **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](mailto:info@wormerwonen.nl)

I [www.wormerwonen.nl](http://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**

14 juni 2016

### **WORMERWONEN**

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

7 maart 1979, nr. 35010466

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

# Jaarrekening TI

## Balans per 31 december 2017 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (in € 1.000)	Ref.	2017	2016
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	9.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		193.913	211.184
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		11.147	11.109
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.548	2.434
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		17.266	1.829
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.454	1.473
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>226.328</b>	<b>228.029</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	9.2		
Latente belastingvordering(en)	9.2.1	2.719	1.963
Overige vorderingen	9.2.2	284	431
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		<b>3.003</b>	<b>2.394</b>
<b>Som vaste activa</b>		<b>229.331</b>	<b>230.423</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorraden</b>	9.3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.3.1	-	137
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	9.3.2	940	935
<b>Totaal voorraden</b>		<b>940</b>	<b>1.072</b>
<b>Vorderingen</b>	9.4		
Huurdebiteuren	9.4.1	67	71
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4.2	592	625
Overige vorderingen	9.4.3	289	1.509
Overlopende activa	9.4.4	45	49
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>993</b>	<b>2.254</b>
<b>Liquide middelen</b>	9.4.5	<b>6.291</b>	<b>7.564</b>
<b>Som vlottende activa</b>		<b>8.224</b>	<b>10.890</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>237.555</b>	<b>241.313</b>

<b>PASSIVA (in € 1.000)</b>	<b>Ref.</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Vermogen</b>	9.5		
Overige reserve		64.523	59.415
<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>		8.037	5.108
Herwaarderingsreserve		143.151	133.181
<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>		-18.877	9.970
<b>Totaal vermogen</b>		<b>196.834</b>	<b>207.674</b>
<b>Voorzieningen</b>	9.6		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.6.1	686	1.466
Voorziening latente belastingverplichtingen	9.6.2	1.304	1.337
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>1.990</b>	<b>2.803</b>
<b>Langlopende schulden</b>	9.7		
Schulden/leningen overheid	9.7.1	3.280	3.461
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.7.1	25.231	15.287
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	9.7.2	2.379	2.367
Derivaten	9.7.3	5.427	6.483
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>36.317</b>	<b>27.598</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	9.8		
Schulden aan overheid	9.8.1	180	174
Schulden aan kredietinstellingen	9.8.2	56	55
Schulden aan leveranciers	9.8.3	1.144	871
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.8.4	404	1.440
Overige schulden	9.8.5	189	149
Overlopende passiva	9.8.6	442	549
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>2.414</b>	<b>3.238</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>237.555</b>	<b>241.313</b>

## Functionele winst- en verliesrekening 2017 (in € 1.000)

	2017	2016
Huuropbrengsten	11.815	11.688
Opbrengsten servicecontracten	787	838
Lasten servicecontracten	-777	-822
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.027	-1.096
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.647	-3.045
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.939	-2.814
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.212</b>	<b>4.748</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	157	2.669
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	48	-825
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>109</b>	<b>1.844</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.189	2.484
Toegerekende organisatiekosten	-31	-36
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.307	-1.970
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>850</b>	<b>478</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-253	-1.379
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.088	9.305
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	102	62
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-1.892	1.897
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-18.131</b>	<b>9.885</b>
Opbrengst overige activiteiten	114	112
Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>114</b>	<b>112</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-65</b>	<b>-61</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	1.057	-1.660
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-778	-715
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>281</b>	<b>-2.364</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-11.629</b>	<b>14.642</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	788	436
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-10.840</b>	<b>15.078</b>



## Categorale winst- en verliesrekening 2017 (in € 1.000)

OMSCHRIJVING	Ref.	2017	2016
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	10.1	11.815	11.688
Opbrengsten servicecontracten	10.2	787	838
Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	10.3	157	2.669
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	10.4	850	478
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	10.5	125	195
Overige bedrijfsopbrengsten	10.6	114	112
<b>Som bedrijfsopbrengsten</b>		<b>13.848</b>	<b>15.980</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	10.7	94	63
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	10.8	253	1.379
Kosten uitbesteed werk	10.9	48	825
Lonen en salarissen	10.10	983	1.007
Sociale lasten	10.11	149	158
Pensioenlasten	10.12	152	148
Onderhoudslasten	10.13	2.109	2.492
Leefbaarheid	10.14	65	61
Lasten servicecontracten	10.15	777	822
Overige bedrijfslasten	10.16	3.251	3.283
<b>Som bedrijfslasten</b>		<b>7.881</b>	<b>10.238</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	10.17	<b>17.878</b>	<b>-11.264</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-11.910</b>	<b>17.006</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	10.18	-1.057	1.660
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.19	2	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.20	778	715
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-281</b>	<b>2.364</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>-11.629</b>	<b>14.642</b>
Belastingen	10.21	-788	-436
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-10.840</b>	<b>15.078</b>

## Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	x € 1.000	2017	2016
<b>1.</b>	<b>(A) Operationele activiteiten</b>		
	<b><u>Ontvangsten</u></b>		
1.1	Huren	11.776	11.503
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	11.060	11.033
1.1.2	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	387	197
1.1.3	- Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	-
1.1.4	- Onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	-	-
1.1.5	- Intramuraal DAEB	42	-
1.1.6	- Intramuraal niet-DAEB	-	-
1.1.7	- Maatschappelijk onroerend goed	49	37
1.1.8	- Bedrijfsmatig onroerend goed	-	-
1.1.9	- Parkeervoorzieningen DAEB	-	-
1.1.10	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	239	236
1.2	Vergoedingen	971	982
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	-	18
1.5	Renteontvangsten	2	17
	<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>12.749</b>	<b>12.520</b>
	<b><u>Uitgaven</u></b>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.298	1.340
1.7.1	- Lonen en salarissen	952	968
1.7.2	- Sociale lasten	152	160
1.7.3	- Pensioenlasten	194	212
1.8	Onderhoudsuitgaven	2.269	2.493
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.747	2.512
1.10	Rente-uitgaven	567	626
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	11	-
1.11 b	Verhuurdersheffing	1.445	1.356
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	23	19
1.13	Vennootschapsbelasting	147	-86
	<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>8.507</b>	<b>8.260</b>
	<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>4.242</b>	<b>4.260</b>
<b>2.</b>	<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
	<b><u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u></b>		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	2.186	2.650
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	-	-
2.2 A	Verkoopontvangsten woongel. (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
2.2 B	Verkoopontvangsten woongel. (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
2.3 A	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongel.	n.v.t.	n.v.t.
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongel.	-	-
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	-	-
2.4 B	Verkoopontvangsten grond	66	2.624
2.5 A	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
2.5 B	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
	<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>2.253</b>	<b>5.274</b>

	x € 1.000	2017	2016
	<b><u>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u></b>		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	15.431	5.692
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	16
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.768	67
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	150	-
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	n.v.t.	n.v.t.
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	137
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	392
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.13 A	Aankoop grond	-	-
2.13 B	Aankoop grond	-	-
2.14 A	Investeringen overig	40	1.218
2.14 B	Investeringen overig	117	105
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	32	45
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	-	-
	<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>17.538</b>	<b>7.672</b>
<b>2.16</b>	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-15.286</b>	<b>-2.398</b>
	<b>FVA</b>		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.17.2	Ontvangsten overig	-	-
2.18.1 A	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
2.18.1 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
<b>2.19</b>	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN</b>	<b>-15.286</b>	<b>-2.398</b>
<b>3.</b>	<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>		
	<b><u>Ingaand</u></b>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	10.000	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<b><u>Uitgaand</u></b>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	186	1.906
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	44	11
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<b>KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>9.770</b>	<b>-1.917</b>
4.1	Mutatie liquide middelen	-1.273	-55
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>7.564</b>	<b>7.619</b>
	<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>6.291</b>	<b>7.564</b>

## **Algemene toelichting**

### **Algemeen**

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

### **Stelselwijziging**

In 2017 is ten opzichte van 2016 geen stelselwijziging doorgevoerd.

### **Schattingswijzigingen**

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

### **Presentatiewijzigingen**

In 2017 zijn ten opzichte van 2016 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.

## **Grondslagen voor waardering van activa en passiva**

### **Regelgeving**

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

### **Verwerking verplichtingen**

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

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

### **Materiële vaste activa**

#### *Algemene uitgangspunten*

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

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

#### *Verwerking van groot onderhoud*

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

### **Onroerende zaken in exploitatie**

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

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

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

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

#### *Waardering bij eerste verwerking*

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

#### *Waardering na eerste verwerking*

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

WormerWonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau 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 markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16<sup>e</sup> jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig 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<sup>e</sup> 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:

<b>Parameters woongelegenheden</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 e.v.</b>
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	11,20%	6,60%	2,00%	2,00%	2,00%

	<b>2018</b>	
<i>Instandhoudingsonderhoud per vhe</i>	€ 783	<i>plus object specifieke op-/afslag voor bouwjaar, GO, en type</i>

	<b>Per mutatie</b>
<i>Mutatieonderhoud - EGW</i>	€ 836
<i>Mutatieonderhoud - MGW</i>	€ 628

Mutatieonderhoud - studenteneenheid	€ 188
Mutatieonderhoud - zorgeneenheid (extr.muraal)	€ 628

	<b>Per vhe</b>
Beheerkosten - EGW	€ 427
Beheerkosten - MGW	€ 420
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 395
Beheerkosten - zorgeneenheid (extramuraal)	€ 387

Gemeentelijke OZB – waarde peildatum	01-01-2016
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2016)	0,13% (van WOZ-waarde)

	<b>2018-2019</b>	<b>2020-2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023 e.v.</b>
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%

	<b>2018</b>	<b>2019-2022</b>	<b>2023 e.v.</b>
Mutatiekans bij uitponden, als opslag op mutatiekans doorexpluiten	2,00%	0,00%	70% mutatiekans
Mutatiekans doorexpluiten	Gem. mutatiekans afgelopen 5 jaar per waarderingcomplex		

	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 e.v.</b>
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	0,80%	0,60%	0,10%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

	<b>2018</b>	
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,60%	
Splitsingskosten	€ 508	per te splitsen vhe
Disconteringsvoet	5,96%	plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurl. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.



<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 e.v.</b>
<i>Prijsinflatie</i>	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud</i>	€ 5,10 per m2 bvo				
<i>Mutatieonderhoud</i>	€ 10,20 per m2 bvo				
<i>Marketing</i>	14% van de marktjaarhuur				
<i>Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed</i>	3% van de markthuur				
<i>Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed</i>	2% 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 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2016)</i>	0,13% van de WOZ-waarde				
<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.

<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 e.v.</b>
<i>Prijsinflatie</i>	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</i>	€ 47 per jaar				
<i>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</i>	€ 157 per jaar				
<i>Beheerkosten - parkeerplaats</i>	€ 25,50 per jaar				
<i>Beheerkosten – garagebox</i>	€ 36 per jaar				
<i>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2016</i>	0,25% van de WOZ-waarde				
<i>Disconteringsvoet</i>	5,96% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 e.v.</b>
<i>Prijsinflatie</i>	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud</i>	€ 8,15 per m2 bvo				
<i>Mutatieonderhoud</i>	€ 10,20 per m2 bvo				
<i>Marketing</i>	14% van de marktjaarhuur				
<i>Beheerkosten</i>	2,5% van de markthuur				
<i>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2016</i>	0,37% van de WOZ-waarde				
<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.

### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

### *Herwaardering*

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

### *Bedrijfswaarde*

Op grond van alinea 304 van RJ645 is de bedrijfswaarde zoals die aan het waarborgfonds sociale woningbouw wordt verstrekt, toegelicht.

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente. De verhuurderheffing is tot einde levensduur ingerekend.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Jaarlijkse inflatie volgende huurverhoging van 1,4% in 2018, 1,5% in 2019, 1,6% in 2020, 1,6% in 2021, 1,8% in 2022 en 2,0% in de jaren daarna (voorgaand jaar: 2%);
- Jaarlijkse huurderving van 0,5% (voorgaand jaar: 0,5%);
- Jaarlijkse stijging van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2,2% in 2018, 2,3% in 2019 t/m 2022 en 2,5% in de jaren daarna (voorgaand jaar: 2,5%);
- Kosten van planmatig groot onderhoud conform de jaarlijks geactualiseerde technische meerjarenonderhoudsbegroting;
- Een restwaarde van € 5.000,- per kostenfactor op basis van door het WSW voorgeschreven normbedrag;
- Een rekenrente van 5,0% (voorgaand jaar: 5,0%) voor WSW-geborgde woningen, niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- De periode waarover contant wordt gemaakt loopt parallel aan de geschatte resterende levensduur van de complexen, variërend van 1 tot 50 jaar (voorgaand jaar: 1 tot 50 jaar). De gemiddelde restantlevensduur bedraagt 20 jaar. De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar, tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- In de bedrijfswaardeberekening vindt aftopping plaats op een huurbedrag van € 710,68, zijnde de liberalisatiegrens;

- De heffingsbijdrage van het CFV en het AW maken onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- De verhuurderheffing is doorgerekend met een percentage van de WOZ-waarde tot einde levensduur;
- De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.
- De toekomstige verkopen bestaand bezit zijn voor vijf jaar ingerekend in de bedrijfswaarde.

## **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. Voorts wordt (eventuele) rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. 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.

### *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) betrokken. 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*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing van deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover WormerWonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming, respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen. De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

### *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*

Zie voorziening latente belastingverplichtingen.

## **Overige effecten**

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen, die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, gewaardeerd tegen reële waarde. Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de winst- en verliesrekening. Als van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, dan wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst- en verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De verwerking van de rentebaten vindt plaats tegen de effectieve rentemethode. Een eventuele bijzondere waardevermindering wordt verwerkt ten laste van de winst- en verliesrekening. Transactiekosten en een eventueel (dis)agio die zijn

toe te rekenen aan deze obligaties worden meegenomen in de eerste waardering en komen via de effectieve rente terecht in de winst- en verliesrekening.

### **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 waardeverminderversverlies 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.

### **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**

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.

### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

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

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

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij WormerWonen in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa; latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties ad 3% (2016: 3%) genomen.

## **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 2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113,4% (2016: 104%). In 2016 diende het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 125% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen. WormerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing. Op verplichte, contractuele of vrijwillige basis worden premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door WormerWonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien die tot een terugstorting of tot een vermindering van toekomstige betalingen leiden. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

## **Schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 markrente, 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. 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 met het afgeleide financiële instrument. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door WormerWonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. WormerWonen past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie, wordt dit door WormerWonen gedocumenteerd. WormerWonen stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat WormerWonen derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

## 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 2017 is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 is een gemiddelde huurverhoging van 0,3% 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	826	0,1%
DAEB <72% van de maximale huur	1.068	0,5%
MIVA woningen	9	0,5%
Niet-DAEB De Voorhoede	26	1,3%
Niet-DAEB Merckenrif	15	0,1%
<b>Totaal (per 1 juli 2017)</b>	<b>1.944</b>	<b>Gemiddeld 0,3%</b>

### 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**

Als gevolg van de stelselwijziging waarderen op marktwaarde vinden er geen afschrijvingen meer plaats op materiële vaste activa in exploitatie. Op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie wordt wel 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 aangepane 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 en van effecten**

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen, wordt overgeboekt naar de winst- en verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

### **Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten**

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten, worden verantwoord zodra WormerWonen het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

### **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-aftekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden door wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut met daarin opgenomen het financiële beleid vastgesteld door de financiële commissie. 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.

### *Leningen*

In de bestaande leningenportefeuille is voor een bedrag van nominaal € 5,0 miljoen en € 10,0 miljoen aan respectievelijk basisrentelening en extendible basisrenteleningen opgenomen. 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 2017, bedraagt circa € 8,1 miljoen (2016: € 8,6 miljoen).

### *Marktwaaarde extendible basisrenteleningen*

WormerWonen heeft twee extendible fixe basisrenteleningen in haar portefeuille met een totale hoofdsom van € 10,0 miljoen. De hoogte van de rente is ingedeeld in verschillende tijdvakken. De rente in toekomstige tijdvakken is afhankelijk van de rentestand ten tijde van aanvang van het nieuwe tijdvak. De marktwaaarde van de hoofdsom van de extendible basisrenteleningen op basis van de rentecurve per 31 december 2017 bedraagt € 10,6 miljoen (2016: € 10,9 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 swaptions bedraagt ultimo 2017 € 5,4 miljoen negatief (2016: € 6,5 miljoen negatief).

## **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:

<b>In € 1.000</b>	<b>31-12-2017</b>
Banksaldo	6.291
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	6.498
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	244

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

### **Reële waarde van financiële instrumenten**

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

## **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 2015 en 2016 zullen worden getoetst.

Hierdoor kunnen de fiscale lasten over 2017 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.



## Toelichting op de balans

### Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2017

9.1 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
<b>1 januari 2017</b>							
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1		211.184	11.109	2.434	1.829	1.473	<b>228.029</b>
<b>Mutaties 2017</b>							
Investerings, initiële verkrijgingen		-	-	-	15.676	82	<b>15.758</b>
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling		-	-	-	-	-	-
Investering na eerste waardering		1.768	-	-	-	-	<b>1.768</b>
Herclassificaties ten laste van voorziening ORT		-	-	-	-239	-	<b>-239</b>
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV		-	-	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen		-1.170	-	-	-	-	<b>-1.170</b>
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen in de marktwaarde		-18.019	37	232	-	-	<b>-17.750</b>
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik		150	-	-117	-	-	<b>33</b>
Afschrijvingen		-	-	-	-	-101	<b>-101</b>
<b>31 december 2017</b>							
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12		193.913	11.147	2.548	17.266	1.454	<b>226.328</b>
<b>Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12</b>		<b>74.253</b>	<b>7.913</b>				

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 124.274.007,-.

In de post Onroerende zaken VOV zijn in totaal 18 eenheden (2016: 19 eenheden) opgenomen welke zijn verkocht middels het 'Koopgarant' principe, waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van 25 procent. Hierbij geldt een terugkooprecht.

## Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters.

## 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 waardevermindering hebben ondergaan, verwijzen wij naar 10.8 van de toelichting categorale 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 sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats.

	Aantal	WOZ-waarde 2017 (peildatum 01-01-2016)
DAEB woningen in exploitatie	1.888	€ 270,5 miljoen
DAEB MOG in exploitatie	9	€ 3,0 miljoen
DAEB Intramurale Zorg in exploitatie	9	€ 0,6 miljoen
Niet-DAEB woningen in exploitatie	41	€ 7,6 miljoen
Niet-DAEB garages in exploitatie	270	€ 4,6 miljoen
<b>Totaal bezit in exploitatie</b>	<b>2.217</b>	<b>286,3 miljoen</b>

## Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is € 82,2 miljoen (2016: € 83,5 miljoen). Het totale verzekerde bedrag inclusief commercieel vastgoed is € 156,4 miljoen (2016: € 157,0 miljoen).

### *Uitkomsten van de bedrijfswaardeberekening*

Per saldo komt de bedrijfswaarde voor het gehele bezit in exploitatie uit op € 82.166.560,- (2016: € 83.450.943,-). Daarbij is de waarde van het sociale bezit in exploitatie bepaald op € 74.253.443,- (2016: € 75.812.865,-). De waardering voor de garages en de woningen in exploitatie boven de liberaliseringsgrens (commercieel bezit) komen respectievelijk uit op € 1.579.648,- en € 6.333.471,- (2016: respectievelijk € 1.316.387,- en € 6.321.690,-).

Wanneer het sociaal bezit van WormerWonen nader wordt bekeken, dan zijn de belangrijkste uitkomsten in deze modelmatige berekening, over de totale resterende levensduur, dat de inkomsten van € 190.814.967,- (inclusief verkoopopbrengst en restwaarde) de uitgaven van € 116.561.520,- met € 74.253.443,- overschrijden. In 2016 bedroegen de inkomsten € 180.960.862,- en de uitgaven € 105.147.997,-. De verhuurderheffing heeft met een bedrag van € 27.510.496,- (2016: € 23.780.344,-) een belangrijk (negatief) aandeel in het geheel. Gemiddeld genomen heeft het sociale bezit van WormerWonen een levensduur van 20,3 jaar (2016: 20,2 jaar).

9.2	Financiële vaste activa (in € 1.000)			2017	2016
	De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende verloopoverzicht samengevat:				
9.2.1	<b>Latente belastingvordering(en)</b>			<b>2.719</b>	<b>1.963</b>
		<b>2017</b>	<b>2016</b>		
9.2.1.1	<i>Actieve belastinglatentie leningen</i>				
	Nominale waarde € 26.760	23	23		
9.2.1.2	<i>Actieve belastinglatentie verkopen</i>				
	Nominale waarde € 1.308.011	1.147	115		
9.2.1.3	<i>Actieve belastinglatentie embedded derivaten</i>				
	Nominale waarde € 1.356.626	863	874		
9.2.1.4	<i>Actieve belastinglatentie compensabele verliezen</i>				
	Nominale waarde € 686.030	686	951		
	<b>Totaal</b>	<b>2.719</b>	<b>1.963</b>		
	De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen netto 2,25% (bruto 3,00%) en hebben een gemiddelde looptijd van 5 jaar (latentie verkopen 15 jaar). De post heeft betrekking op langlopende leningen, embedded derivaten en op woningen bestemd voor verkoop binnen vijftien jaar (de verkoopvijver). Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.				

### Verloopoverzicht latente belastingvorderingen:

	2017
Latente belastingvorderingen 1/1	1.963
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-
Herrekenende latente belastingvorderingen 1/1	1.963
Toename belastingvordering	1.032
Afname belastingvordering	276
Latente belastingvordering 31/12	2.719

9.2.2	Overige vorderingen			284	431
9.2.2.1	<i>Premie extendible fixe leningen</i>				
		<b>Inceptie</b>	<b>Mutatie</b>	<b>Mutatie</b>	<b>Saldo</b>
		<b>2013</b>	<b>2014-2016</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
	NWB 1-27252	485	-194	-65	226
	NWB 1-26677	366	-249	-83	34
	<b>Totaal</b>	<b>851</b>	<b>-443</b>	<b>-148</b>	<b>260</b>
	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.				

9.2.2.2	Overige vorderingen		
	WoningNet te Amsterdam, 2.632 aandelen à 75% van € 11,95 per stuk	24	

<b>Vlottende activa (in € 1.000)</b>			
9.3	Voorraden	2017	2016
9.3.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	137
9.3.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
	Complex 61 Molenbuurt	-	55
	Complex 64 Woud	850	864
	Complex 89 Oostknollendam	90	16
	<b>Totaal</b>	<b>940</b>	<b>935</b>
	Complex 61 Molenbuurt betreft een gefaseerde herstructurering. Complex 64 Woud betreft een grondpositie. Complex 89 Oostknollendam betreft herstructurering.		

9.4	Vorderingen	2017	2016
9.4.1	Huurdebiteuren		
	De specificatie van deze post naar ouderdom luidt als volgt:	<b>Aantallen huurders</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tot 1 maand	100	149
	1 tot 2 maanden	15	13
	2 tot 3 maanden	7	13
	3 maanden of meer	6	3
	<b>Totaal</b>	<b>128</b>	<b>178</b>
		<b>Huurachterstand</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tot 1 maand	30	35
	1 tot 2 maanden	11	10
	2 tot 3 maanden	9	16
	3 maanden of meer	17	10
	<b>Totaal</b>	<b>67</b>	<b>71</b>
9.4.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
9.4.2.1	Vpb Jisp t/m 2012	4	4
9.4.2.2	Vpb 2015	-	219
9.4.2.3	Vpb 2016	586	221
9.4.2.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	8
9.4.2.5	Vooraf trek BTW	-	173
	<b>Totaal</b>	<b>592</b>	<b>625</b>

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 2015 is ingediend. Sectorbreed is naar aanleiding van de aangiftes 2014 en 2015 een discussie met de Belastingdienst ontstaan over de fiscale aanvaardbaarheid van de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst stelt zich kort gezegd op het standpunt dat een voorziening slechts gevormd kan worden voor piekuitgaven op portefeuilleniveau. Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening heeft WormerWonen nog geen beleidsstandpunt ingenomen ten aanzien van de in te dienen aangifte 2016. De uitkomst van de discussie zal variëren binnen de range dat de voorziening in zijn geheel niet geaccepteerd wordt en dat onveranderd gedoteerd kan blijven worden. Bij het schatten van de fiscale positie ten behoeve van de jaarrekening heeft WormerWonen voorlopig een positie ingenomen waar zij vanaf 2016 niet meer doteert aan de fiscale onderhoudsvoorziening maar de opgebouwde voorziening tot en met 2015 gehandhaafd blijft. Dit standpunt leidt tot de in de jaarrekening opgenomen latente vennootschapsbelastingvordering uit hoofde van verliescompensatie mogelijkheid alsmede een acute te vorderen vennootschapsbelastingpositie over 2016 als gevolg van betaalde voorschotten.

Indien WormerWonen het worst case scenario bij de schatting toegepast zou hebben zou dat leiden tot een acute belastingschuld van € 303.000 in plaats van een vordering van € 586.000. Als gevolg van het reeds gevormd hebben van latente vennootschapsbelastingposities heeft het worst case scenario een negatief effect van € 338.000 op het resultaat en daarmee het vermogen.

<b>9.4.3</b>	<b>Overige vorderingen</b>		
9.4.3.1	Afrekening servicekosten	3	3
9.4.3.2	Vertrokken bewoners	7	18
9.4.3.3	Te ontvangen subsidie complex 85	290	290
9.4.3.4	Te ontvangen verkoopbedrag	-	311
9.4.3.5	Te ontvangen bijdrage projectontwikkeling	-	900
9.4.3.6	Overige	2	5
9.4.3.7	Onverschuldigde betaling	-	-
	<b>Subtotaal</b>	<b>302</b>	<b>1.527</b>
9.4.3.2	Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-13	-18
	<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>289</b>	<b>1.509</b>
	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.		

<b>9.4.4</b>	<b>Overlopende activa</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
9.4.4.1	Te koppelen dagafschriften	5	4
9.4.4.2	Vooruitbetaalde bedragen	40	45
	<b>Totaal</b>	<b>45</b>	<b>49</b>

<b>9.4.5</b>	<b>Liquide middelen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
9.4.5.1	Ter vrije beschikking (geen garanties)		
	Diverse bank- en kassaldi	6.291	7.567
	- Kas	-	
	- Bank	6.291	
	<b>Subtotaal</b>	<b>6.291</b>	<b>7.567</b>
9.4.5.2	Kruisposten geldverkeer	-	-3
	<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>6.291</b>	<b>7.564</b>

<b>PASSIVA (in € 1.000)</b>			
<b>9.5</b>	<b>Eigen vermogen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserve en overige reserve.		
	<b>Verloop overige reserve</b>		
	<b>Stand per 1/1</b>	<b>64.523</b>	<b>59.415</b>
	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste van overige reserve</i>	<i>8.037</i>	<i>5.108</i>
	<b>Stand per 31 december</b>	<b>72.560</b>	<b>64.523</b>
	<b>Verloop herwaarderingsreserve</b>		
	<b>Stand per 1/1</b>	<b>143.151</b>	<b>133.181</b>
	<i>Resultaat boekjaar door verkoop</i>	<i>-898</i>	<i>-1.232</i>
	<i>Resultaat boekjaar door sloop</i>	<i>-</i>	<i>-8.883</i>
	<i>Ongerealiseerde herwaardering boekjaar</i>	<i>-17.979</i>	<i>20.085</i>
	<b>Stand per 31 december</b>	<b>124.274</b>	<b>143.151</b>
	<b>Totaal vermogen</b>	<b>196.834</b>	<b>207.674</b>
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 2017 ad -/- € 10,840 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 8,037 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen / te onttrekken aan de overige reserves;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad -/- € 18,877 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

9.6 Voorzieningen							2017	2016
<b>9.6.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw</b>							<b>686</b>	<b>1.466</b>
Com-plex	ORT 2017	Stand per 1-1-2017	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31-12-2017		
61	2.425	-	119	119	-	-		
67	67	38	29	67	-	-		
83	1.102	1.359	-	361	998	-		
86	30	-	30	30	-	-		
88	1.292	69	756	139	-	686		
89	394	-	300	300	-	-		
<b>Totaal</b>	<b>5.310</b>	<b>1.466</b>	<b>1.234</b>	<b>1.016</b>	<b>998</b>	<b>686</b>		
De bovenstaande voorzieningen hebben een looptijd van langer dan een jaar.								
<b>9.6.2 Voorziening latente belastingverplichtingen</b>							<b>1.304</b>	<b>1.337</b>
					<b>2017</b>	<b>2016</b>		
9.6.2.1	Passieve belastinglatentie premie				62	95		
9.6.2.2	Passieve latentie onderhoudsvoorziening				1.242	1.242		
Nominale waarde € 1.599.392								
<b>Totaal</b>					<b>1.304</b>	<b>1.337</b>		

#### Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen:

	2017	2016
<b>Voorziening onrendabele investeringen 1/1</b>	<b>1.466</b>	<b>2.219</b>
Dotaties	1.234	132
Onttrekkingen	1.016	733
Vrijval	998	152
<b>Voorziening onrendabele investeringen 31/12</b>	<b>686</b>	<b>1.466</b>

9.7 Langlopende schulden				
Leningen				
	Stand per 31-12-2017	Aflossingsverplichting 2018	Resterende looptijd > 1 jaar ≤ 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	3.460	180	-	3.280
Schulden/leningen kredietinstellingen	25.287	56	90	25.141
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.379	-	-	2.379
Overige schulden	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>31.126</b>	<b>236</b>	<b>90</b>	<b>30.800</b>
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.				

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

De mutaties in 2017 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:				
9.7.1	Leningen overheid en kredietinstellingen	Schulden /leningen kredietinstellingen	Schulden /leningen overheid	Totaal
<b>1-1-2017</b>				
	Oorspronkelijk bedrag lening	23.440	5.661	29.101
	Cumulatieve aflossingen	8.098	2.026	10.124
	<b>Schuldrestant 1-1-2017</b>	<b>15.342</b>	<b>3.635</b>	<b>18.977</b>
<b>Mutaties</b>				
	Bij: Nieuw/bijstorting	10.000	-	10.000
	Af: Aflossing	55	175	230
<b>31-12-2017</b>				
	Oorspronkelijk bedrag lening	33.440	5.661	39.101
	Cumulatieve aflossingen	8.153	2.201	10.354
	<b>Schuldrestant 31-12-2017</b>	<b>25.287</b>	<b>3.460</b>	<b>28.747</b>

		2017	2016
9.7.1.1	Schulden/leningen overheid	3.460	3.635
9.7.1.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	25.287	15.342
	Totaal schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	28.747	18.977
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen overheid	180	174
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen kredietinstellingen	56	55
	<b>Schuldrestant langlopend 31-12-2017</b>	<b>28.511</b>	<b>18.748</b>

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 12,20 jaar (2016: 14,42 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2017: 2,58% (2016: 2,84%). In 2017 zijn twee fixe leningen van elk € 5,0 miljoen aangetrokken, met een looptijd van respectievelijk 10 en 11 jaar en een rentepercentage van respectievelijk 0,924% en 1,265%.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 28.657.325,- opgenomen waarvoor bij het WSW borging is verkregen.



## Leningen

In de bestaande leningenportefeuille is voor een bedrag van nominaal € 5,0 miljoen aan basisrentelening en voor nominaal € 10 miljoen aan extendible basisrenteleningen opgenomen. Deze producten bevatten embedded swaps en receiver swaptions en vallen onder de sinds 1 oktober 2012 in werking getreden Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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 embedded derivaten, aangezien sprake is van vaste rente (basisrente) met een variabele kredietopslag (spread).

Voor een nadere toelichting zie ook hoofdstuk Financiële instrumenten en risicobeheersing.

		2017	2016
<b>9.7.2</b>	<b>Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2.379</b>	<b>2.367</b>
	In 2017 zijn geen bestaande huurwoningen verkocht onder voorwaarden met een terugkoopverplichting. Er is één woning teruggekocht. Het totaal aantal huurwoningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2017 is 18 stuks (2016: 19 stuks).		
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>1 januari</b>		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.312	2.437
	Verminderen/vermeerderingen	55	-13
	<b>Schuld per 1 januari</b>	<b>2.367</b>	<b>2.424</b>
	<b>Mutaties</b>		
	Bij: Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdracht	-	-
	Af: Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-112	-125
	Opwaarderingen	124	68
	Afwaarderingen	-	-
	<b>31 december</b>		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	<b>2.200</b>	<b>2.312</b>
	Verminderen/vermeerderingen	179	55
	<b>31 december</b>	<b>2.379</b>	<b>2.367</b>

<b>9.7.3</b>	<b>Derivaten</b>					
<b>Lening</b>	<b>Hoofdsom</b>	<b>Markwaarde hoofdsom</b>		<b>Marktwaaarde swaption</b>		<b>Mutatie</b>
		<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
NWB 1-27252	5.000	5.706	5.545	-3.584	-3.061	523
NWB 1-26677	5.000	5.163	5.082	-2.899	-2.366	533
<b>Totaal</b>	<b>10.000</b>	<b>10.869</b>	<b>10.627</b>	<b>-6.483</b>	<b>-5.427</b>	<b>1.057</b>

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 een tweetal extendible leningen: leningcontracten 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 de embedded derivaten bedroeg per 31 december 2016 € 6.483.006,- negatief en per 31 december 2017 € 5.426.503,- negatief.

<b>9.8</b>	<b>Kortlopende schulden</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>9.8.1</b>	<b>Schulden aan overheid</b>		
9.8.1.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	180	174
	<b>Totaal</b>	<b>180</b>	<b>174</b>
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
<b>9.8.2</b>	<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
9.8.2.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	56	55
	<b>Totaal</b>	<b>56</b>	<b>55</b>
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
<b>9.8.3</b>	<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b>1.144</b>	<b>871</b>
	Dit betreft crediteuren met reguliere openstaande posten.		
<b>9.8.4</b>	<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
9.8.4.1	Premies sociale verzekering en loonbelasting	63	65
9.8.4.2	Nog te betalen BTW	341	1.375
	<b>Totaal</b>	<b>404</b>	<b>1.440</b>
<b>9.8.5</b>	<b>Overige schulden</b>		
9.8.5.1	Afrekening servicekosten	184	144
9.8.5.2	Overige schulden	5	5
	<b>Totaal</b>	<b>189</b>	<b>149</b>
<b>9.8.6</b>	<b>Overlopende passiva</b>		
9.8.6.1	Niet vervallen rente	171	113
9.8.6.2	Vooruit ontvangen huur	89	115
9.8.6.3	Verplichting vakantiedagen	63	47
9.8.6.4	Overige	119	274
	<b>Totaal</b>	<b>442</b>	<b>549</b>

<b>9.9</b>	<b>Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen</b>
<b>9.9.1</b>	<b>Investeringsverplichtingen</b>
	Voor de lopende nieuwbouwprojecten zijn er aangegane verplichtingen van € 5,2 miljoen opgenomen.
<b>9.9.2</b>	<b>WSW-obligo</b>
	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 2017 bedraagt dit obligo € 1,1 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.
<b>9.9.3</b>	<b>Operationele leases</b>
	Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren (in €):
	Binnen één jaar € 50.000,-
	Tussen één jaar en vijf jaar -
	Meer dan 5 jaar -
<b>9.9.4</b>	<b>Onderhoudsverplichtingen</b>
	Voor het onderhoud (woningverbeteringen) zijn aangegane verplichtingen van € 1,3 miljoen opgenomen. Dit betreft renovatiewerkzaamheden welke in 2017 zijn gestart en in 2018 worden afgerond.
<b>9.9.5</b>	<b>Verbonden partijen</b>
	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.
<b>9.9.6</b>	<b>Onderpand WSW</b>
	WSW heeft met een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door WSW geborgde leningen.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN (in € 1.000)</b>			
<b>10.1</b>	<b>Huuropbrengsten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Netto huur		
10.1.1	Woningen en woongebouwen	11.589	11.472
10.1.2	Onroerende zaken niet zijnde woningen	288	261
	<b>Subtotaal</b>	<b>11.877</b>	<b>11.733</b>
10.1.3	<b>Af: Huurderving</b>	62	45
	<b>Totaal</b>	<b>11.815</b>	<b>11.688</b>

<b>10.2</b>	<b>Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
10.2.1	Ontvangen vergoedingen:		
	a. Overige zaken, leveringen en diensten	972	984
	<b>Subtotaal</b>	<b>972</b>	<b>984</b>
10.2.2	<b>Af: Derving vergoedingen</b>	1	2
	<b>Subtotaal</b>	<b>971</b>	<b>982</b>
10.2.3	Verrekenen met huurders	-184	-144
	<b>Totaal</b>	<b>787</b>	<b>838</b>
	Jaarlijks worden de ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten afgestemd op de gemaakte kosten. Het saldo wordt met de bewoners verrekend.		

<b>10.3</b>	<b>Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
10.3.1	Wijzigingen in onderhanden werk complex 61 Molenbuurt	<b>157</b>	<b>2.669</b>

<b>10.4</b>	<b>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	In 2017 zijn er 9 huurwoningen en 1 in 2016 teruggekochte VOV woning verkocht. Het resultaat dat hiermee in 2017 is gerealiseerd, is als volgt samengesteld:		
10.4.1	Verkoop huurwoningen	2.189	2.484
10.4.2	<b>Af: Boekwaarde (=marktwaarde) van de verkochte woningen</b>	1.308	1.970
10.4.3	<b>Af: Kosten makelaar</b>	31	36
	<b>Resultaat verkoop huurwoningen</b>	<b>850</b>	<b>478</b>
	<b>Totaal resultaat verkoop onroerende zaken</b>	<b>850</b>	<b>478</b>

<b>Bestaande woningen bestemd voor verkoop</b>	<b>Aantal</b>	<b>Gemiddelde opbrengstwaarde in € 1.000</b>	<b>Gemiddelde boekwaarde in € 1.000</b>
Verkoop van bestaande woningen	10	219	131
<b>Totaal</b>	<b>10</b>		

<b>10.5</b>	<b>Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
10.5.1	Interne toerekening voor voorbereiding en toezicht	<b>125</b>	<b>195</b>

10.6	Overige bedrijfsopbrengsten	2017	2016
10.6.1	Opbrengst administratiekosten contracten	11	16
10.6.2	Administratievergoeding servicekostenafrekening	15	16
10.6.3	Doorberekening huismeester	34	38
10.6.4	Overigen	55	42
	<b>Totaal</b>	<b>114</b>	<b>112</b>

	BEDRIJFSLASTEN (in € 1.000)	2017	2016
10.7	Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
10.7.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	94	63
	<b>Totaal</b>	<b>94</b>	<b>63</b>

10.8	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2017	2016
	<b>Mutatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw</b>		
	Complex 61 De Molenbuurt	119	-147
	Complex 67 Beschuitstoren	29	38
	Complex 83 Spatterstraat/Fortuinstraat	-998	-
	Complex 86 Amandelbloesem	30	-
	Complex 88 Amandelbloesem	756	-5
	Complex 89 Oostknollendam	300	94
	<b>Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw</b>	<b>235</b>	<b>-20</b>
	<b>Afwaardering aanschafwaarde materiële vaste activa in exploitatie als gevolg van sloop:</b>		
	Molenbuurt	-	756
	Spatterstraat/Fortuinstraat	-	643
	<b>Totaal afwaardering MVA i.o. direct ten laste van resultaat</b>	<b>-</b>	<b>1.399</b>
	<b>Overige mutaties</b>	<b>18</b>	<b>-</b>
	<b>Totaal overige waardeverandering materiële vaste activa</b>	<b>253</b>	<b>1.379</b>

10.9	Kosten uitbesteed werk	2017	2016
10.9.1	Kosten uitbesteed werk complex 68 MSW, complex 61 Molenbuurt en complex 64 Woud	48	825

10.10	Lonen en salarissen	2017	2016
10.10.1	Brutoloon	983	1.007
	<b>Totaal</b>	<b>983</b>	<b>1.007</b>

10.11	Sociale lasten	2017	2016
10.11.1	Sociale lasten	149	158

10.12	Pensioenlasten	2017	2016
10.12.1	Pensioenlasten	152	148

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<b>Personeelslasten allocatie:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Lasten verhuur en beheersactiviteiten	482	496
	Lasten onderhoudsactiviteiten	286	295
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	516	523
	<b>Totaal</b>	<b>1.284</b>	<b>1.313</b>

<b>10.13</b>	<b>Onderhoudslasten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	1.066	1.323
	Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	1.043	1.169
	<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>2.109</b>	<b>2.492</b>
	<b>Specificatie onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)</b>		
	Klachtenonderhoud	497	463
	Mutatieonderhoud	569	860
	<b>Subtotaal</b>	<b>1.066</b>	<b>1.323</b>
	<b>Specificatie onderhoudsuitgaven (cyclisch)</b>		
	Planmatig onderhoud	585	656
	Schilderwerk	230	264
	Contracten	228	249
	<b>Subtotaal</b>	<b>1.043</b>	<b>1.169</b>

	<b>Onderhoudslasten allocatie:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-	-
	Lasten onderhoudsactiviteiten	2.109	2.492
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
	<b>Totaal</b>	<b>2.109</b>	<b>2.492</b>

<b>10.14</b>	<b>Leefbaarheid</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
10.14.1	Leefbaarheid	<b>65</b>	<b>61</b>

<b>10.15</b>	<b>Lasten servicecontracten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
10.15.1	Lasten servicecontracten	<b>777</b>	<b>822</b>

<b>10.16</b>	<b>Overige bedrijfslasten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
10.16.1	Belastingen	580	601
10.16.2	Verzekeringen	40	41
10.16.3	Contributie landelijke federatie	18	18
10.16.4	Personeelskosten	94	137
10.16.5	Huisvestingskosten	124	153
10.16.6	Bestuurskosten	86	59
10.16.7	Kosten automatisering	225	323
10.16.8	Overige algemene kosten	464	380
10.16.9	Diversen	135	103
10.16.10	Afboeking vorderingen en dotatie voorziening debiteuren	10	71
10.16.11	Huurgewenning Molenbuurt	18	30
10.16.12	Verhuurderheffing	1.445	1.356

10.16.13	Bijdrage AW	11	11
	<b>Totaal</b>	<b>3.251</b>	<b>3.283</b>
10.16.6	De bezoldiging van de RvC in 2017 bedraagt € 44.668.		
10.16.8	De omvangrijkste posten en de posten met opvallende mutaties ten opzichte van vorig jaar zijn:		
	Bankkosten	11	11
	Bewonersparticipatie bijdrage	12	12
	Kosten woonruimteverdeling	5	5
	Kosten WoningNet	11	1
	PR/communicatie	15	18
	Portokosten	5	8
	Telefoonkosten	27	17
	Drukwerk	10	10
	Bewonersbladen	-	-
	Advertentiekosten	14	11
	Contributie en abonnementen	20	23
	Kosten externe controle	74	57
	Samenstellen bedrijfswaardeberekening	-	3
	Advieskosten	206	170
	Exploitatielasten auto's	19	17
	Overige algemene kosten	35	17
	<b>Totaal overige algemene kosten</b>	<b>464</b>	<b>380</b>
	<b>Specificatie accountants honoraria</b>		
	Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	49	57
	Totale honoraria voor andere controlediensten	25	-
	Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	1	-
	Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
	<b>Totaal accountants honoraria</b>	<b>75</b>	<b>57</b>
	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).		

<b>Bedrijfslasten allocatie:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	451	537
Lasten onderhoudsactiviteiten	252	259
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.548	2.487
<b>Totaal</b>	<b>3.251</b>	<b>3.283</b>

10.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2017	2016
	Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	17.979	-11.202
	Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-114	-62
	Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13	-
	Verkoop V.O.V.	-	-
	<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>17.878</b>	<b>-11.264</b>

	FINANCIËLE BATEN EN LASTEN (in € 1.000)	2017	2016
10.18	<b>Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b>		
10.18.1	Waardeverandering embedded derivaten	-1.057	1.660
	<b>Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b>	<b>-1.057</b>	<b>1.660</b>

10.19	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2017	2016
10.19.1	Geactiveerde rente materiële vaste activa	-	-
10.19.2	Rente op liquide middelen	2	11
	<b>Totaal rentebaten en soortgelijke kosten</b>	<b>2</b>	<b>11</b>

10.20	Rentelasten en soortgelijke kosten	2017	2016
10.20.1	<b>Rente langlopende schulden</b>		
	Leningen overheid	128	133
	Leningen kredietinstellingen	487	432
	Derivative amortisatie	147	147
	Waarborgsommen	-	-
	<b>Rente kortlopende schulden</b>		
	Overige schulden	15	3
	<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>778</b>	<b>715</b>

10.21	Belastingen	2017	2016
10.21.1	Actieve belastinglatentie verkopen	-1.032	
10.21.2	Actieve belastinglatentie leningen	-	
10.21.3	Passieve belastinglatentie onderhoudsvoorziening	-	
10.21.4	Actieve belastinglatentie swaption	11	
10.21.5	Passieve belastinglatentie premie	-33	
10.21.6	Actieve belastinglatentie compensabele verliezen	265	
10.21.7	Vpb	-	
	<b>Totaal Belastingen</b>	<b>788</b>	<b>436</b>
	De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
	Acute belastingen	-	
	Latente belastingen per 1-1-2017	626	
	Mutatie latente belastingen in 2017	788	
	<b>Latente belastingen per 31-12-2017</b>	<b>1.415</b>	



De acute belastinglast is als volgt bepaald:	<b>2017</b>		
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde JR	-11.629		
Resultaat kavelverkoop in boekjaar	-139		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-850		
Afschrijvingen	-370		
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-1.513		
Onderhoudskosten	-1.197		
Dotatie fiscale onderhoudsvoorziening	-		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.878		
Waardeverandering FVA	-1.057		
Rentelasten en soortgelijke kosten	138		
Fiscale regelingen	5		
<b>Fiscale winst</b>	<b>1.268</b>		
Verliesverrekening	-1.268		
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>0</b>		
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>0</b>		
Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0% wordt veroorzaakt door de verwerking van fiscale compensatie enerzijds en fiscaal niet geaccepteerde kosten anderzijds. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, en de verwerking van interest.			
Onttrekking/toevoeging aan overige reserves		-10.840	15.078
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-10.840</b>	<b>15.078</b>

## Overige informatie

### 11.1 Werknemers

Gedurende het jaar had de corporatie gemiddeld 17,56 werknemers in dienst (2016: 17,86 werknemers). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0 werknemers).

Zowel in 2016 als in 2017 zijn er geen “topfunctionarissen” ingeleend.

### 11.2 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 2017 voor Stichting WormerWonen is € 106.000. 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>	<b>J.H.J. van Nimwegen</b>
<b>Functie(s)</b>	<b>Directeur-Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	89.300
Beloningen betaalbaar op termijn	15.980
<i>Subtotaal</i>	<i>105.280</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	106.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>105.280</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	89.027
Beloningen betaalbaar op termijn	16.029
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>105.056</b>

## Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>Bedragen in € 1</i> Functie(s)	N.H. Stoop voorzitter	A. Drost Vicevoorzitter	B.A.M. Bos Lid	E.W.M. Aalsma Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 30/11	1/1 – 30/11	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	11.000	7.334	8.000	8.000
Individueel toepasselijke WNT-maximum	14.550	9.700	10.600	10.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>11.000</b>	<b>7.334</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Beloning	12.000	8.000	8.000	8.000
Belastbare onkostenvergoeding	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>12.000</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>

<i>Bedragen in € 1</i> Functie(s)	M.A. Heerkens Lid/Voorzitter	T. Kuijper Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/10 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	8.334	2.000
Individueel toepasselijke WNT-maximum	11.050	2.672
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>8.334</b>	<b>2.000</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2016</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/9 – 31/12	N.v.t.
Beloning	2.667	-
Belastbare onkostenvergoeding	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2016</b>	<b>2.667</b>	<b>-</b>

**Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 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 2017 geen ontsluitkeringen aan de overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Wormer, 28 maart 2018  
Stichting WormerWonen

**Directeur-Bestuurder**

J.H.J. van Nimwegen

**De raad van commissarissen**

M.A. Heerkens            Voorzitter

E.W.M. Aalsma           Vicevoorzitter

B.A.M. Bos                lid

T. Kuijper                 lid

## **Overige gegevens**

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed zouden kunnen hebben op de in de jaarrekening 2017 gepresenteerde balans en winst- en verliesrekening.

### **Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

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

Datum:

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wormerwonen

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Wormerwonen te Wormer 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 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2017;
- de winst-en-verliesrekening over 2017; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wormerwonen zoals vereist in de 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.

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 12 tot en met 16 van de jaarrekening, waarin 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens;

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

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

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

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

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

## C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens 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 genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, 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 gerede 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 inadequaaf 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, 28 maart 2018

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

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

---

## Segmentatie naar DAEB en Niet-DAEB

WormerWonen heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen zijn hier onder opgenomen.

### DAEB

ACTIVA (in € 1.000)	1 januari 2018	PASSIVA (in € 1.000)	1 januari 2018
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		<b>Vermogen</b>	
DAEB vastgoed in exploitatie	193.913	Overige reserve	70.426
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.548	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>	8.074
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.266	Herwaarderingsreserve	137.249
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.247	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>	-18.915
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>214.974</b>	<b>Totaal vermogen</b>	<b>196.834</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		<b>Voorzieningen</b>	
Latente belastingvordering(en)	2.719	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	686
Overige vorderingen	284	Voorziening latente belastingverplichtingen	1.245
Interne lening	5.032		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	7.267		
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>15.302</b>	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.931</b>
<b>Som vaste activa</b>	<b>230.276</b>		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>		<b>Langlopende schulden</b>	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	Schulden/leningen overheid	3.280
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	Schulden/leningen kredietinstellingen	25.186
		Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	2.379
		Derivaten	5.427
<b>Totaal voorraden</b>	<b>-</b>	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>36.272</b>
<b>Vorderingen</b>		<b>Kortlopende schulden</b>	
Huurdebiteuren	64	Schulden aan overheid	180
Belastingen en premies sociale verzekeringen	564	Schulden aan kredietinstellingen	11
Overige vorderingen	289	Schulden aan leveranciers	1.090
Overlopende activa	43	Belastingen en premies sociale verzekeringen	385
		Overige schulden	180
		Overlopende passiva	421
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>960</b>	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>2.266</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>6.067</b>		
<b>Som vlottende activa</b>	<b>7.026</b>		
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>237.303</b>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>237.303</b>

## Niet-DAEB

ACTIVA (in € 1.000)	1 januari 2018	PASSIVA (in € 1.000)	1 januari 2018
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		<b>Vermogen</b>	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.147	Overige reserve	1.334
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>	-7
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	Herwaarderingsreserve	5.903
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	207	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>	37
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>11.353</b>	<b>Totaal vermogen</b>	<b>7.267</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		<b>Voorzieningen</b>	
Latente belastingvordering(en)	-	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-
Overige vorderingen	-	Voorziening latente belastingverplichtingen	59
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>59</b>
<b>Som vaste activa</b>	<b>11.353</b>		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>		<b>Langlopende schulden</b>	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	Schulden/leningen overheid	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	940	Schulden/leningen kredietinstellingen	45
		Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	-
		Derivaten	-
		Interne lening	5.032
<b>Totaal voorraden</b>	<b>940</b>	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>5.077</b>
<b>Vorderingen</b>		<b>Kortlopende schulden</b>	
Huurdebiteuren	3	Schulden aan overheid	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	28	Schulden aan kredietinstellingen	44
Overige vorderingen	-	Schulden aan leveranciers	54
Overlopende activa	2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	19
		Overige schulden	9
		Overlopende passiva	21
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>34</b>	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>148</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>224</b>		
<b>Som vlottende activa</b>	<b>1.198</b>		
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>12.551</b>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>12.551</b>

## Kengetallen

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

Boekjaar	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Aantal verhuureenheden</b>								
1. Woningen en woongebouwen								
a. in exploitatie	1.929	1.946	2.024	1.986	2.015	2.012	1.951	1.962
b. in beheer	-	-	-	-	101	86	86	24
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen								
a. Dienstencentrum	1	1	1	1	1	1	1	1
b. Kruiskerk	-	-	1	1	1	1	1	1
c. Garages	270	270	270	270	270	270	268	268
d. MOG overig	8	8	-	-	-	-	-	-
e. Zorg intramuraal	9	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal (exclusief in beheer)</b>	<b>2.217</b>	<b>2.225</b>	<b>2.296</b>	<b>2.258</b>	<b>2.287</b>	<b>2.284</b>	<b>2.221</b>	<b>2.232</b>
<b>Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)</b>								
1. Eigen vermogen	196.834	207.674	192.596	18.616	18.567	17.922	15.506	19.857
2. Huren	11.815	11.688	11.483	11.224	10.713	10.337	9.853	9.685
3. Vergoedingen	787	838	682	733	798	795	690	746
4. Jaarresultaat volgens winst- en verliesrekening	-10.840	15.078	12.631	1.031	645	632	-4.835	944
<b>Algemeen</b>								
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,53	0,57	0,56	0,81	0,96	1,00	1,02	0,61
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,50	0,38	0,36	0,56	0,49	0,42	0,36	0,39
3. Overige reserves einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	614	552	517	166	173	173	157	205
4. Overige reserves einde boekjaar per verhuureenheid (woning)	37.615	33.157	29.355	9.374	9.214	8.908	7.948	10.126
5. Percentage van de algemene reserve aan het einde van het boekjaar aangewend voor interne financiering van de vaste activa	100	100	100	100	100	100	100	100
6. Renteresultaat uitgedrukt in een percentage van de overige reserves	-	-	-	-	-	-	11,2	9,0
7. Personeelsbezetting einde boekjaar:								
a. directie	1	1	1	1	1	1	1	1
b. technisch	4	4	5	6	6	5	6	5
c. administratief	16	16	16	16	14	14	14	13
d. huishoudelijk personeel	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>20</b>

Boekjaar	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
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	4,0	4,0	5,0	6,0	6,0	5,0	6,0	5,0
c. administratief	12,3	12,1	12,1	12,0	10,3	10,3	10,3	9,9
d. huishoudelijk personeel	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>Totaal</b>	<b>17,6</b>	<b>17,4</b>	<b>18,4</b>	<b>19,3</b>	<b>17,6</b>	<b>16,6</b>	<b>17,6</b>	<b>16,2</b>
Het aantal werknemers dat werkzaam is in het buitenland is nihil.								
8. Operationele cashflow (x € 1.000)	6.613	6.410	6.852	4.750	3.876	4.052	1.730	2.146
9. Solvabiliteit	82,9	86,1	85,5	30,8	30,6	27,9	25,0	33,7
10. Rentabiliteit totaal vermogen	-4,2	6,5	6,0	3,5	3,0	3,1	-5,6	4,0
11. Rentabiliteit eigen vermogen	-5,5	7,2	6,6	5,5	3,5	3,5	-31,2	4,8
12. Current ratio	3,4	3,4	3,5	2,2	2,0	2,6	4,2	1,1

**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.