



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

Jaarverslag 2019

Vastgesteld: 25 maart 2020 door Bestuur en RvC

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

Colofon

Dit jaarverslag is een uitgave van WormerWonen.

Naam toegelaten instelling

WormerWonen

Gemeente van vestiging

Wormerland

Adres

Mercuriusweg 1
1531 AD Wormer
(075) 642 6421

info@wormerwonen.nl

www.wormerwonen.nl

Redactie

Zuyver Communicatie

Eindredactie

WormerWonen

Fotografie

WormerWonen.

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

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	4
Hoofdstuk 1: Stagnatie en vernieuwing	6
Hoofdstuk 2: De organisatie	12
Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit.....	19
Hoofdstuk 4: Huur en verhuur.....	28
Hoofdstuk 5: Belanghebbende partijen	37
Hoofdstuk 6: Leefbaarheid.....	42
Hoofdstuk 7: Wonen en zorg.....	46
Hoofdstuk 8: Financiën.....	47
Hoofdstuk 9: Bestuur en governance.....	52
Jaarrekening 2019.....	60

Voorwoord

E ora construere per favore

In het algemeen mogen wij niet mopperen in Nederland. We hebben kennis, geld, (goed) te eten, een smartphone en twaalf televisiekanalen plus Netflix. Ook worden we steeds ouder. Wat hebben we eigenlijk niet?

Van woningbehoefte naar woningnood

De woningzoekenden in de Randstad zouden weleens minder optimistisch kunnen zijn. In het jaar 2019 gingen we van woningbehoefte naar woningnood. Of je nu weinig verdient of iets meer, voor startende huishoudens is een woning vaak onbereikbaar. De woningen zijn er domweg niet of veel te duur.

Er zijn in de afgelopen tien jaar veel te weinig woningen gebouwd om iedereen goed te huisvesten. Nieuwbouw komt (nog steeds) niet op gang. Om de jaarlijkse bevolkingsgroei van 100.000 inwoners op te vangen en de tekorten in te lopen, moeten er jaarlijks minimaal 75.000 nieuwe woningen worden gebouwd.

Het bouwen van nieuwe woningen vraagt jaren voorbereiding. Het is een complex proces met vele afhankelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan de beschikbaarheid van betaalbare en bebouwbare locaties, consumentenvoorkeur, financiering en complexe regels. Die laatste worden bovendien vaak aangepast. Papieren prognoses, zoals het provinciaal actieplan wonen, zijn makkelijk gemaakt. Maar daadwerkelijk woningen bouwen is helemaal niet makkelijk. Dat blijkt ook wel uit de tegenvallende resultaten in de afgelopen jaren.

Ongewenste taakverschuiving

Eens was huisvesting de taak van de rijksoverheid. De ministers waren verantwoordelijk voor het halen van de woningbouwproductie. Dat leverde jaarlijks minimaal twee stevige debatten in de Tweede Kamer op en wekelijks een item in het achtuurjournaal. Met krachtige ruimtelijke instrumenten, zoals de Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening, bouwde Nederland vele nieuwe steden en wijken. Ministers die de planning niet haalden werden weggestuurd. Woningnood was ook toen volksvijand nummer 1!

Na de decentralisaties in de ruimtelijke ordening ligt de huisvestingsverantwoordelijkheid nu bij gemeenten. Die moeten samen met ontwikkelaars en bouwers vooral kleine kostbare binnenstedelijke locaties tot ontwikkeling zien te brengen. Daarbij worden ze beperkt door steeds meer nationale en provinciale regels en moeten ze rekening houden met de belangen van omwonenden en aangrenzende bedrijven. Een haast niet te winnen wedstrijd.

Willen we in Nederland echt minimaal 75.000 woningen per jaar bouwen, dan is een centrale regie onontbeerlijk. Vanuit de sector en wetenschap is deze oproep steeds luider te horen. Het liefst hebben zij dat in de Randstad duidelijke groeigebieden worden aangewezen, waar betaalbare woningbouw op grotere schaal kan worden gerealiseerd. De markt kan veel, maar heeft dan wel de ruimte nodig.

Ons aandeel in de komende jaren

In de Zaanstreek probeert WormerWonen - binnen haar kunnen - optimaal bij te dragen aan de nieuwbouwproductie. Vijfhonderd nieuwe sociale huurwoningen tot 2026 is het doel. Deels ter vervanging van bestaande woningen, deels ter uitbreiding van de sociale huurvoorraad en (indien wettelijk mogelijk) in de middenhuur. Mogelijke locaties zijn in beeld gebracht, aantallen en kosten doorerekend. De voorbereidingen zijn gestart, we gaan voor de vergunningen en de

benodigde bouwcapaciteit. Want voor de woningzoekenden en WormerWonen is maar een motto van belang: nu bouwen alstublieft!

Namens alle medewerkers, vrijwilligers en toezichthouders van WormerWonen,

John van Nimwegen
Directeur-bestuurder



Zonnepanelen op het dak van WormerWonen

Hoofdstuk 1: Stagnatie en vernieuwing

Hoewel de bouw van extra nieuwe woningen hard nodig is, lijkt de bouw tempo te verliezen. Daar zijn meerdere verklaringen voor. Zo is tijdens de crisisjaren minder gebouwd – waarmee zo'n tien jaar bouwachterstand is opgelopen - en hebben we door de vergrijzing te maken met een uitstroom aan werknemers in de bouw. In 2019 lijken echter de vele wetten en regels in combinatie met een gebrek aan adequaat overheidsoptreden (provincie en Rijk) de belangrijkste verklaring voor het tempoverlies.

Bouwachterstand leidt tot woningnood

In het jaar 2019 was dan ook duidelijk sprake van woningnood. Vooral de middengroepen voelden de schaarste op de woningmarkt. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar niet voldoende om een woning te kunnen kopen. Deze doelgroepen behoren sinds de nieuwe Woningwet niet meer tot de primaire doelgroep van woningcorporaties. Maar ook de woningzoekenden die wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning vissen vaak achter het net. De woningen zijn er gewoonweg niet. Het aantal woningmutaties ligt historisch laag. Woningen die wel voor de verhuur vrijkomen of nieuw worden opgeleverd, worden vaak noodgedwongen toegewezen aan mensen met een urgentieverklaring.

Extra stagnatie door wet- en regelgeving

Ondanks de inspanningen van bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties wordt het woningtekort niet minder. Het tekort is de afgelopen jaren dramatisch opgelopen door een lage bouwproductie in combinatie met een hoge bevolkingsgroei. Die achterstand is ook niet zomaar ingelopen. Vanwege beperkingen in de ruimtelijke ordening, zoals bijvoorbeeld verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en strengere eisen vanuit natuur- en bodembeschermingswetten (PFAS, NOx), is gedurende 2019 juist extra stagnatie in de bouw ontstaan.

Als voorbeeld: ondanks dat aan de Watermuntstraat oude en gasgestookte woningen worden vervangen door energieneutrale gasloze woningen, kan de natuurvergunning voor de sloop en nieuwbouw niet door de provincie worden afgegeven. Dit project heeft daardoor in 2019 al drie maanden onnodige vertraging opgelopen.

Onzekere toekomst

In 2019 is met een uitspraak door de Raad van State duidelijk geworden dat niet alleen het (provinciaal) ruimtelijk beleid (ladder van duurzame verstedelijking) de uitbreidingsopgave beperkt, maar ook de natuurwetgeving. Om het neerslaan van stikstof in de zogenoemde Natura 2000-gebieden terug te dringen, worden hele strenge eisen gesteld aan de woningbouw. Daarmee is het de vraag of in sommige delen van de Randstad ook na 2019 extra woningen kunnen worden gebouwd. Dit speelt mogelijk voor grote delen van de Zaanstreek, waar mogelijke bouwlocaties uit het Regionaal actieplan wonen zijn omsloten door de Natura 2000-gebieden. Dit betreft Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder, Polder Westzaan en Oostzanerveld en Twiske. In 2020 zal blijken of de voorgenomen bouw op de met de provincie afgestemde locaties de nieuwste natuurtoetsen doorstaat en mogelijk is.

De woningbouwopgave is inmiddels zo urgent, dat vanuit de sector en wetenschap steeds nadrukkelijker wordt aangedrongen op een meer centrale regie. Daarbij is er de wens om vanuit het Rijk of de provincie duidelijke groeigebieden in de noordelijke Randstad aan te wijzen. Dit zijn gebieden waarin op grotere schaal en op planmatige wijze nieuwe woningbouw met een moderne (openbaar)vervoerstructuur kan worden gerealiseerd.

Nieuwe initiatieven

In dit kader heeft WormerWonen zich in 2019 weer maximaal ingezet voor de volkshuisvesting in de Zaanstreek. Nieuwe woningen zijn helaas niet opgeleverd. Wel is in de Wijdewormer (Neck) gestart met de bouw van achttien gasloze woningen. De oplevering wordt in het tweede kwartaal van 2020 verwacht. Daarnaast is in 2019 de aanneemovereenkomst getekend voor zestien nieuwe gasloze woningen aan de Spatterstraat in Wormer. In het eerste kwartaal van 2020 wordt met de bouw gestart. Een complex met zestig verouderde galerijwoningen aan de Watermuntstraat is overgedragen aan de ontwikkelaar. Na sloop van het complex komen hier 74 nieuwe energieneutrale gasloze woningen. Ook zijn in 2019 de voorbereidingen voor de bouw van 63 woningen (Amandelbloesem en Noordeinde) in Wormerveer nagenoeg afgerond. WormerWonen streeft ernaar de bouw van deze woningen in 2020 te starten. Van de Wooncompagnie zijn begin 2020 44 sociale huurwoningen in Oostzaan in eigendom gekomen. Deze woningcorporatie mag onder de nieuwe Woningwet niet langer actief zijn in deze gemeente. In hoofdstuk 3 leest u meer over de genoemde activiteiten.

Ondernemingsplan

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

1. Er worden voldoende woningen gebouwd, liefst voor een brede doelgroep. Hierbij sluit WormerWonen de realisatie van middenhuurwoningen nadrukkelijk niet uit.
2. De woonlasten blijven betaalbaar. WormerWonen verhuurt woningen van een goede kwaliteit voor een eerlijke prijs. Duurzaamheidsinvesteringen dienen ook een besparing op te leveren voor de huurder en daarmee bij te dragen aan de betaalbaarheid van woningen.
3. De gemiddelde CO₂-uitstoot van de woningen daalt met 20% ten opzichte van 2018. De verduurzaming vindt plaats met bewezen technieken tot gemiddeld energielabel A.
4. WormerWonen werkt aan gevarieerde buurten met woningen voor ouderen, gezinnen en jongeren met verschillende inkomens. Samen met de bewoners wordt gewerkt aan een schone en veilige woonomgeving.
5. Bij WormerWonen regel je via internet 24 uur per dag je woonzaken of kun je je dossier inzien. Uiteraard kunnen huurders ook bellen of langskomen op kantoor.
6. WormerWonen werkt graag samen met haar bewoners. Samen met Huurders voor Huurders gebruikt WormerWonen verschillende werkvormen om huurders te betrekken en mee te laten praten over een thema, project of complex.
7. WormerWonen wil zich als organisatie blijven ontwikkelen, is extern georiënteerd en bij de tijd. Daarom wisselt zij kennis en ervaring uit met andere woningcorporaties.

Prestatieafspraken

In Wormerland hebben de gemeente, HvH, Parteon en WormerWonen in december 2019 prestatieafspraken vastgesteld. Deze afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente Wormerland.

In Zaanstad hebben de gemeente, de huurdersorganisatie en de verschillende woningcorporaties in december 2019 een zogeheten raamovereenkomst getekend. In deze overeenkomst zijn afspraken opgenomen voor de periode 2020 - 2024. De beschikbaarheid van woningen en het verduurzamen van het bezit van woningcorporaties in Zaanstad zijn de belangrijkste punten uit dit akkoord. De stand van zaken ten aanzien van de afspraken wordt jaarlijks gemonitord.

Werken aan regionale afspraken

Dat per gemeente prestatieafspraken worden gemaakt, komt voort uit de Woningwet. Geheel logisch is het niet. De woningmarkt in de Zaanstreek functioneert voor een belangrijk deel als

een geheel. Uitbreiding van het aanbod in Zaanstad Noord bijvoorbeeld, geeft ook nieuwe huisvestingskansen voor inwoners van Wormerland en andersom. Nieuwbouw in Wijdewormer biedt ook een kans aan woningzoekenden in Purmerend. En de nieuwe mogelijkheden voor ouderen om veilig zelfstandig te wonen met gemeenschappelijke voorzieningen in de Amandelbloesem, heeft een aantrekkingskracht op ouderen uit de gehele Zaanstreek. Daarom lijkt het verstandig om te bekijken of de prestatieafspraken op regionaal niveau vorm kunnen krijgen. Zeker nu bouwlocaties, door onder andere de natuurwetgeving, schaarser en onzekerder worden en alle locaties, middelen en kennis samen meer opleveren.

Nieuwe wijze van woonruimteverdeling

Woonruimteverdeling is een woord dat zijn oorsprong kent vlak na de Tweede Wereldoorlog. Een periode waarin als gevolg van de oorlog aan alles een tekort was. Dat wat wel beschikbaar was, werd via bureaucratische weg verdeeld. Een term die helaas in de huidige situatie weer actueel en belangrijk is.

Het bestuurlijk team voor de woonruimteverdeling heeft in de zomer van 2019 overeenstemming bereikt over de principes voor een grondige herziening van het bestaande systeem. Dit team bestaat uit een aantal gemeente- en corporatiebestuurders, waaronder WormerWonen. De wens was om naast urgenten, ook andere doelgroepen die met enige spoed een woning nodig hebben een serieuze kans op de woningmarkt te geven. Denk bijvoorbeeld aan jongeren en vakmensen die zich in en om Amsterdam willen vestigen. Tot op heden worden de toewijzingen in sterke mate bepaald door woningzoekenden met een urgentie of woningzoekenden die al jaren staan ingeschreven en daarmee bevoorrecht zijn. Deze laatste groep kan kieskeurig zijn, waardoor corporaties woningen meerdere malen aanbieden voordat deze worden verhuurd. Dit terwijl jongeren en starters vrijwel niet aan de beurt komen.

Uitgangspunten nieuwe systeem

In het nieuwe systeem worden aan woningzoekenden voor meerdere omstandigheden en acties punten toebedeeld. Op basis van deze punten komen zij eerder in aanmerking voor een woning. Ook wordt de wachttijd beloond met punten en kunnen woningzoekenden punten krijgen voor omstandigheden die een spoedige toewijzing rechtvaardigen. Dit zijn de zogenaamde spoedpunten. In een regiobrede enquête is aan inwoners gevraagd voor welke omstandigheden zij een dergelijke toekenning van spoedpunten eerlijk vinden. Dit bleek om een beperkt aantal gevallen te gaan, die worden uitgewerkt in het nieuwe systeem. Tot slot kunnen ook punten worden toebedeeld voor het zoekgedrag van woningzoekenden. Actief zoekgedrag wordt met extra punten beloond. In tegenstelling tot het huidige systeem kunnen woningzoekenden ook punten verliezen, bijvoorbeeld als zij niet komen opdagen bij een bezichtiging of te vaak een woning weigeren.

De uitgangspunten worden momenteel uitgewerkt in een beleidsvoorstel dat begin 2020 in de gemeenteraden en het bestuur binnen de voormalige Stadsregio Amsterdam wordt besproken. Bij overeenstemming wordt een (model)verordening opgesteld, die alle gemeenten dienen aan te nemen. Uiteraard dient vervolgens ook de automatisering op het nieuwe systeem te worden aangepast. Inwerkingtreding van de nieuwe regels wordt daarom op zijn vroegst in 2021 verwacht.

Samenwerking met huurders

WormerWonen werkt op vele vlakken samen met huurders. Het dagelijks beheer en onderhoud van de woningen is in handen van wijkwoonconsulenten, met ieder hun eigen wijk. Het dagelijkse woningbeheer vindt waar mogelijk in de wijk zelf plaats. De wijkwoonconsulenten bewaken de ontwikkelingen in hun wijk en doen suggesties voor verbetering van de woningen en woonomgeving. In een aantal wijken worden zij bijgestaan door de buurtconciërges. Dit zijn bewoners die met ondersteuning van WormerWonen de extra ogen en handen in de wijk zijn.

Deze vaste groep gewaardeerde vrijwilligers werkt met begeleiding van de wijkwoonconsulenten en de andere medewerkers van de afdeling Wonen. Zij signaleren, rapporteren bijvoorbeeld over afvaldumpingen, controleren portiek- en galerijverlichting, zijn alert op schoonmaak, loszittende tegels en dergelijke. In de grotere complexen heeft WormerWonen twee huismeesters. Zij zorgen in overleg met de bewoners voor het dagelijks beheer van de grotere gebouwen, zoals de Koningsvarenflat, het Merckenrif en de Amandelbloesem. Naast dagelijkse beheertaken, zijn zij het aanpreekpunt en de helpende hand voor de huurders. Ook controleren zij de werking van installaties en zorgen zij zo nodig voor de reparatie ervan.

Huurdersvereniging Huurders voor Huurders

Op beleidsmatig vlak overlegt het management van WormerWonen met de huurdersvereniging Huurders voor Huurders. Belangrijk terugkerend onderwerp in dit overleg zijn uiteraard de woonlasten. Het bestuur van de huurdersvereniging maakt zich al jaren grote zorgen over de betaalbaarheid van woningen. Het belangrijkste argument is dat de huurders van WormerWonen vergrijzen en in hoge mate afhankelijk zijn van hun AOW en pensioen(en). Deze stijgen al minstens tien jaar niet meer, terwijl de woonlasten dat van jaar tot jaar wel doen. De huurdersvereniging is op zich tevreden over het (zeer) gematigde huurbeleid van WormerWonen, maar geeft aan dat er ook grenzen zijn. Samen met de huurdersvereniging probeert WormerWonen de huren zoveel mogelijk te matigen. In het kader van het nieuwe beleidsplan is daarom bijvoorbeeld afgesproken dat verduurzaming liefst financiële besparingen oplevert voor de huurders.

Stimuleren huurdersparticipatie

In haar projecten probeert WormerWonen huurders en omwonenden zo actief mogelijk te betrekken. In het kader van de voorgenomen herstructurering van de Gele Lisstraat heeft WormerWonen samen met de gemeente Wormerland geprobeerd bewoners en omwonenden actief te laten deelnemen. Helaas bleef de interesse achter bij de hoop en verwachtingen van de gemeente en de corporatie. Voor het meedenken over het sociaal plan voor de bewoners die te zijner tijd moeten verhuizen, meldde zich slechts één huurder. Voor het meedenken over de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een nieuw plan bleken drie omwonenden geïnteresseerd. Met deze drie omwonenden en deskundigen van de gemeente en WormerWonen is een heel interessante en leerzame excursie gehouden naar vergelijkbare projecten in het land.

De huurdersvereniging en WormerWonen hebben het afgelopen jaar nagedacht op welke wijze zij huurders nog beter kunnen betrekken bij hun activiteiten. Hierbij is het idee ontstaan om jaarlijks een huurdersfestival te organiseren. Naast de organisatie van licht amusement tijdens dit festival worden huurders tegelijkertijd geïnformeerd over actuele ontwikkelingen. Denk bijvoorbeeld aan duurzaamheid, zonnepanelen, budgetbeheer, wijkontwikkelingen, buurtinitiatieven en dergelijke. Het festival biedt WormerWonen daarnaast de mogelijkheid om na te gaan wat er leeft onder de bewoners. Een dergelijk festival nog in 2019 organiseren was niet haalbaar. Nu wordt gericht op mei 2020.

Ontwikkelingen na balansdatum

Eind december 2019 is in Wuhan (China) een virus opgedoken, dat in de eerste maanden van 2020 pandemische vormen heeft aangenomen. Ook in Nederland zijn op het moment van schrijven (23 maart 2020) meer dan 3000 bewezen besmettingen en zijn circa 150 doden te betreuren. Het aantal besmettingen lijkt nog steeds te stijgen en het verloop van de pandemie is onvoorspelbaar. Inmiddels zijn door de regering om volksgezondheidsredenen maatregelen genomen die de economische activiteit ernstig negatief beïnvloeden. Hoe lang deze maatregelen

zullen gelden of groot de uiteindelijke schade zal zijn is momenteel ongewis. Om de directe effecten op de economie te beperken heeft de regering tientallen miljarden euro's vrijgemaakt.

De onmiddellijke invloed op de bedrijfsvoering van WormerWonen is vooralsnog te overzien. Ondanks het feit dat het kantoor van de corporatie gesloten is, kan de bedrijfsvoering telefonisch en per internet worden voortgezet. In verband met het besmettingsgevaar voor onze (grotendeels) oudere huurders, wordt het reparatieverzoekonderhoud, met uitzondering van urgente gebreken, uitgesteld. Het planmatig onderhoud, dat voornamelijk aan de buitenkant van de woningen plaatsvindt, wordt zo veel mogelijk uitgevoerd. Wel worden voor deze uitvoering protocollen opgesteld met als doel om direct contact tussen huurders en uitvoerende medewerkers te voorkomen.

De huurprolongatie voor de maand april heeft gewoon plaats kunnen vinden. Ook worden niet al te grote betalingsproblemen verwacht, omdat een heel groot deel van onze huurders een kleine maar stabiele inkomensstroom heeft in de vorm van AOW of uitkering. Met de huurders is wel gecommuniceerd dat bij verwachte betalingsproblemen individueel contact kan worden gezocht met de corporatie om deze problemen te bespreken. In 2019 heeft WormerWonen een operationele kasstroom gerealiseerd van 4,2 miljoen euro (3,8 miljoen 2018), hetgeen een weerslag is van de structureel zeer gezonde exploitatie van de corporatie. Ook vanuit dit oogpunt is op korte termijn geen reden tot overmatige zorg.

Mocht de pandemie meerdere maanden of zelfs jaren aanhouden dan zijn uiteraard ook de gevolgen voor WormerWonen ongewis. Het is zo'n uitzonderlijke situatie die zich momenteel voordoet, dat over dergelijke lange termijn gevolgen alleen gespeculeerd kan worden, hetgeen in een jaarverslag dient te worden vermeden.



Het nieuwe ondernemingsplan 'Voor de bewoners van morgen' in beeld gebracht.

Hoofdstuk 2: De organisatie

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

Doelstellingen

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

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

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

Managementteam

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid en functioneren van WormerWonen. Samen met het managementteam geeft de directeur-bestuurder uitvoering aan de koers van de organisatie. Het managementteam van WormerWonen kende op 31 december 2019 drie leden:

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

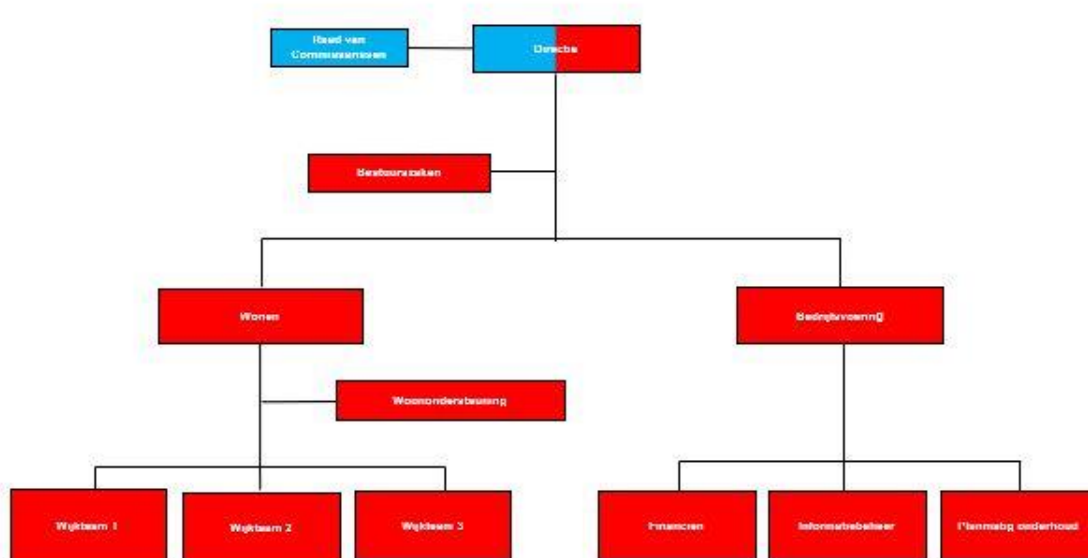
Het managementteam overlegde in het verslagjaar eenmaal per maand. De belangrijkste onderwerpen die in 2019 aan bod kwamen:

- de uitvoering van het activiteitenplan 2019;
- het jaarverslag en de jaarrekening 2018;
- het geactualiseerde strategisch voorraadbeleid (SVB);
- de maand- en kwartaalrapportages;
- de huurverhoging 2019;
- de ontwikkelingen in diverse projecten, zoals de Molenbuurt, De Amandelbloesem, Oostknollendam, Wezenland, Spatterstraat/Fortuinstraat, Gele Lisstraat;
- de actualiteiten in de woonruimteverdeling;
- de meerjarenbegroting 2020;
- de technische meerjarenbegroting 2020;
- het opstellen van het activiteitenplan 2020;
- de geactualiseerde procesbeschrijvingen;
- duurzaamheid, meer specifiek het project Groen, gewoon doen!;
- de resultaten van de Aedes-benchmark;
- de definitie van een nieuwe standaardwoning;
- de aankoop van achttien woningen in Neck-Zuid;
- het actualiseren van diverse procesbeschrijvingen;
- het sociaal plan voor de Gele Lisstraat;

- de voorwaarden voor algemene onderhoudswerkzaamheden;
- de actualisatie van de personeelsnota;
- de actualisatie van de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte en garages inclusief algemene voorwaarden;
- de actualisatie van het beleid huisbewaarderschap;
- de actualisatie van het beleid bewonersinitiatieven;
- de mogelijke samenwerking met collega-corporaties;
- de actualisatie van de klokkenluidersregeling, het protocol vertrouwenspersoon en het integriteitsbeleid;
- het beleid voor het plan van aanpak bij ontruiming;
- het beveiligingsplan;
- het bod op Woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeenten Wormerland en Zaanstad;
- het ondernemingsplan 2020 - 2025.

Organisatiestructuur

De organisatie is in 2019 ongewijzigd en ziet er sinds januari 2016 als volgt uit:



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

Toezichthouder

De raad van commissarissen is het intern toezichthoudend orgaan van WormerWonen. In 2019 hebben de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen zes keer formeel overleg gevoerd. Belangrijke gespreksonderwerpen waren onder meer het ondernemingsplan 2020 - 2025 en de verwerving van projecten. Ook zijn reguliere onderwerpen aan de orde gekomen,

zoals het jaarverslag, de jaarrekening en het strategisch voorraadbeleid. Naast deze overleggen met de directeur-bestuurder, is de raad van commissarissen eenmaal bijeengekomen voor een zelfevaluatie. Ook vond eind januari 2019 de jaarlijks strategierisicobijeenkomst plaats met de directeur-bestuurder, het managementteam en de raad van commissarissen. In hoofdstuk 9 doet de raad van commissarissen uitgebreid verslag van zijn activiteiten.

Visitatie

Begin 2020 vindt bij WomerWonen een visitatie plaats. Op dat moment wordt door externe ogen gekeken naar met name de (maatschappelijke) prestaties van de afgelopen vier jaar. Dit zijn de resultaten van het vorige ondernemingsplan: Ruimte om te leven.

Personeel

WormerWonen had op 31 december 2019 24 medewerkers in dienst, waarvan zeven fulltime en zeventien parttime. In totaal ging het om 17,56 fte. Dit is ongeveer gelijk aan het aantal fte in 2018 (17,18). Door uitdiensttreding van een aantal medewerkers gedurende 2019 hebben er intern enkele verschuivingen plaatsgevonden. De ontstane vacatures zijn hetzelfde jaar nog ingevuld.

Communicatie en persoonlijke ontwikkeling

Eind 2019 hielden alle managers jaargesprekken met hun medewerkers, waarvan een verslag is gemaakt. Hierin kwam het persoonlijk functioneren en verdere ontwikkeling aan bod. Door afdelingsoverleggen, personeelsoverleggen en presentaties blijven alle medewerkers op de hoogte van relevante ontwikkelingen binnen en buiten WormerWonen. Daarnaast is op informele wijze informatie snel met iedereen gedeeld vanwege de relatief kleine omvang van de organisatie.

WormerWonen stimuleerde ook in 2019 haar medewerkers om een werkgerelateerde opleiding te volgen. Hieraan is € 32.881 besteed. De directeur-bestuurder en de raad van commissarissen gaven € 13.669 uit aan opleidingen.

Permanente educatie (PE) directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder dient aan een verplichte opleidingseis te voldoen. Deze eis is uitgedrukt in zogenaamde PE (permanente educatie)-punten. In de cyclus 2017 - 2019 heeft de directeur-bestuurder van WormerWonen het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2017 t/m 2019	Nog te behalen punten in cyclus 2018 - 2020
J.H.J. van Nimwegen	98,5	20,5

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2019 was 3,8. WormerWonen heeft hiermee door haarzelf gestelde norm van 2% overschreden. Dit relatief hoge ziekteverzuim is te verklaren door twee gevallen van langdurig ziekteverzuim.

Onderzoek

In 2019 heeft WormerWonen haar medewerkers weer een gezondheidsonderzoek aangeboden. Aan het tweejaarlijkse periodiek arbeidsgezondheidskundig onderzoek (PAGO/PMO) is door zestien medewerkers deelgenomen. Uit het onderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Bedrijfshulpverlening (BHV)

WormerWonen beschikte eind 2019 over twee BHV'ers. De BHV'ers volgen jaarlijks een opfrustraining.

Ondernemingsraad (OR)

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

Samenstelling

De samenstelling van de OR is onveranderd. De ondernemingsraad bestond eind 2019 uit de volgende medewerkers:

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

Overleg

In 2019 is de OR zeven keer bijeengekomen en er was vier keer overleg met de directeur-bestuurder. Met de raad van commissarissen had de OR eenmaal overleg. Met de achterban is tweemaal overleg gevoerd. Onderwerpen van gesprek waren de lopende en voorgenomen projecten, functieomschrijvingen en -waardering, de automatiseringsopgave, de verduurzamingsopgave en het ondernemingsplan.

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 ernaar maatschappelijk verantwoord en duurzaam te handelen. Zij doet dit met respect voor milieu (zie ook hoofdstuk 3), mens en maatschappij. De corporatie handelt bijvoorbeeld strikt proactief als het gaat om de veiligheid van de huurders en werknemers. Opdrachtnemers worden niet alleen geselecteerd op prijs, maar ook op de kwaliteit van hun bedrijfsvoering en personeelsbeleid.

Verduurzaming kantoor

In het kader van Groen, gewoon doen! (zie ook hoofdstuk 3) werd het kantoor van WormerWonen eind 2018 volledig geëlektrificeerd. Het gas is afgesloten, warmtepompen zijn geplaatst en er zijn in totaal 60 zonnepanelen geïnstalleerd. Dit heeft in het energieverbruik een enorme besparing opgeleverd. Voor verlichting, verwarming en computers werd 81.750 KWh energie bespaard. Dit komt uit op € 13.325 per jaar (grootverbruikstarief), € 18.800 (kleinverbruikerstarief). De CO₂-uitstoot van het kantoor is jaarlijks verminderd met zo'n 37.000 kilogram, ofwel de jaarlijkse uitstoot van zo'n twintig kleine auto's.

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 2019 hebben circa 479 huurders hun mening gegeven in het kader van de KWH-meting.

WormerWonen behaalde in 2019 gemiddeld een 8,2 voor haar dienstverlening (2018: 8,0). Op alle onderdelen van de dienstverlening krijgt WormerWonen een hogere beoordeling dan het landelijk gemiddelde.

De scores voor de onderdelen nieuwe woning en huur opzeggen zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar. (Nieuwe) huurders waren tevreden over de uitvoering van de beloofde reparaties bij een nieuwe woning en over het opzeggen van de huur. Bij het opzeggen van de huur scoren alle onderdelen een 8,6 of hoger. Ook zijn huurders tevreden over de duidelijkheid van de informatie

en de afspraken. De respons op dit onderdeel is wel lager dan in 2018 gezien het lage aantal mutaties in 2019.

De scores voor de onderdelen algemene dienstverlening en reparaties zijn lager ten opzichte van 2018. Huurders waren minder tevreden over het gemak van het melden en het uitvoeren van de reparatie. Dit had te maken met vele reparatieverzoeken die onder de garantie van de nieuwbouw vielen. De aannemers in de nieuwbouw gaan hier heel anders mee om dan onze vaste partners in het reparatieonderhoud. Dit is geëvalueerd en er zijn verbeteringen doorgevoerd. De mogelijkheid om via Mijn WormerWonen direct een afspraak in te plannen blijft gewaardeerd.

Aspecten dienstverlening	Score WormerWonen 2019	Landelijk gemiddelde 2019	Score WormerWonen 2018	Landelijk gemiddelde 2018
Totaal	8,2	7,8	8,0	7,7
Algemene dienstverlening	7,6	7,4	7,7	7,5
Woning zoeken	8,0	7,7	8,0	7,7
Nieuwe woning	8,7	7,9	8,1	7,7
Huur opzeggen	8,9	7,9	8,1	7,8
Reparaties	8,0	7,8	8,3	7,8
Onderhoud	8,1	7,9	7,9	7,9

Digitalisering en automatisering

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

Samen met de huisautomatiseerder zijn op dit vlak in 2016 en 2017 belangrijke stappen gezet. Met een overname van de huisautomatiseerder kwam de ontwikkeling in 2018 echter volledig stil te liggen. Beschikbare nieuwe en gewenste functionaliteiten konden niet bij WormerWonen worden geïmplementeerd. Eind 2018 gaf de automatiseerder aan dat de (technische) infrastructuur van WormerWonen onvoldoende zou zijn voor de gewenste functionaliteiten. De afgesproken plannen om de infrastructuur op minimaal het vereiste niveau te brengen, werden helaas niet door de automatiseerder geleverd. Eind 2019 is om die reden het contract opgezegd. Met een opzegtermijn van één jaar, betekent dit dat WormerWonen in 2020 op zoek gaat naar een nieuwe partij. Eind 2019 is hiervoor een strategisch selectiekader opgesteld en heeft een marktverkenning plaatsgevonden. De nieuwe IT-infrastructuur moet eind 2020 in gebruik worden genomen.

Samenwerking met kleine corporaties

WormerWonen is een relatief kleine woningcorporatie. Dit heeft voordelen, maar kent ook uitdagingen. Zo is in de bedrijfsvoering steeds meer specialistische kennis nodig, met name als gevolg van wetgeving. Voor kleinere corporaties is het moeilijker om die specialistische kennis in eigen huis te hebben, de continuïteit daarin te waarborgen en tegelijkertijd tegen landelijk gemiddelde kosten per woning te werken. WormerWonen zoekt daarom, met behoud van

zelfstandigheid, naar bedrijfsmatige samenwerking met andere kleinere corporaties. Kennis, capaciteiten en kosten kunnen zo worden gedeeld. Deze samenwerking wordt gezocht met de corporatie De Vooruitgang in Volendam en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). In 2019 zijn met deze corporaties afspraken gemaakt over kennisdeling in drie belangrijke projecten. Het gaat dan om de digitalisering en automatisering bij de drie corporaties, de kennisinventarisatie en -uitwisseling op het gebied van personeelszaken en de opzet en uitvoering van gemeenschappelijke audits op bedrijfsprocessen. In het kader van de samenwerking komen de besturen elke drie maanden bijeen om de voortgang te volgen en de inhoudelijke resultaten te delen.

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

Gewenste effecten organisatiebeleid uit ondernemingsplan

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

De klanttevredenheid ligt in 2019 op alle onderdelen hoger dan het landelijk gemiddelde, zo blijkt uit de KWH-meting. WormerWonen scoorde dit jaar gemiddeld een 8,2. Het landelijk gemiddelde lag in 2019 op 7,8.

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

Eind 2019 hadden 887 huurders een account voor het huurdersportaal Mijn WormerWonen. In 2019 zijn door huurders zelf 127 reparatieverzoeken ingediend via het huurdersportaal. Dit is ongeveer 6% van de reparatieverzoeken.



Artists impression nieuwbouw Neck Zuid



Eerste paal nieuwbouw Neck Zuid

Hoofdstuk 3: Kwaliteit van het woningbezit

Net als voorgaande jaren, werkte WormerWonen in 2019 continu en planmatig aan het onderhoud en de verbetering van haar woningen. Vanwege de vergrijzing is er bij onderhoud en renovaties ook direct aandacht voor de toegankelijkheid en verblijfskwaliteit van de woningen. Zo bestaat inmiddels 40% van het woningbezit van WormerWonen uit nultreden woningen.

Strategisch voorraadbeleid

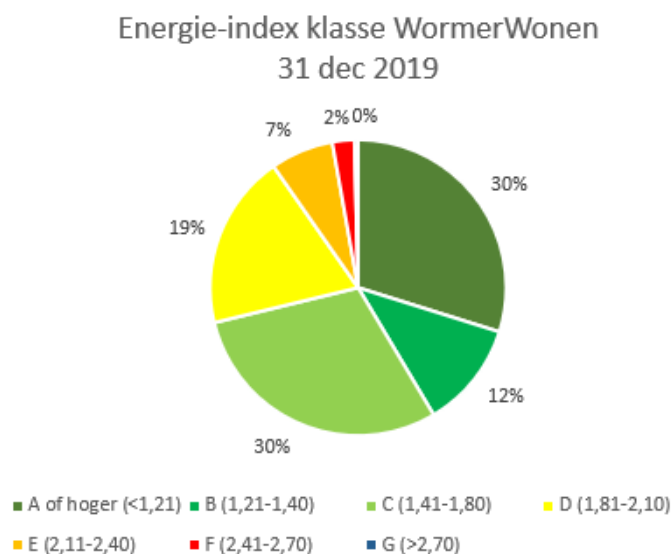
Het strategisch voorraadbeleid (SVB) wordt jaarlijks geactualiseerd. Dit portefeuilleplan is gericht op het vernieuwen, verduurzamen en verbeteren van de toegankelijkheid van woningen. De projecten in het SVB voor nieuwbouw en verbetering zijn nagenoeg gelijk aan vorig jaar.

Duurzaamheid

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

De woningvoorraad van WormerWonen heeft gemiddeld genomen een redelijke energieprestatie. In het ondernemingsplan 2020 - 2025 is de ambitie uitgesproken om de CO₂-uitstoot ten opzichte van 2018 met 20% omlaag te brengen. Verder streeft WormerWonen ernaar per 2021 gemiddeld een energieindex van 1,4 (energielabel B) te hebben conform het Convenant Energiebesparing Huursector.

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 in 2017 geactualiseerd. 72% van het woningbezit heeft een energielabel A, B of C. Gemiddeld heeft de woningvoorraad een label C en een energie-index van 1,50 (2018; 1,55). Dat is beter dan het landelijk gemiddelde in de corporatiesector (1,57).



Gemiddelde	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Energie-index	1,50	1,55	1,65
Energie-indexklasse	1,41 – 1,80 (C)	1,41 – 1,80 (C)	1,41 – 1,80 (C)

Groen, gewoon doen!

In 2019 is hard gewerkt aan het project Groen, gewoon doen! In 2019 is in totaal een half miljoen wattpiek (Wp) aan opwekkingscapaciteit geïnstalleerd op de daken van de huurwoningen van WormerWonen. Dit is gebeurd op de Koningsvarenflat (192 galerijwoningen) en 200 eengezinswoningen. In een regulier jaar is dat goed voor ongeveer 400 megawattuur (MWh), opgewekt door 1.824 nieuwe zonnepanelen. Dat lijkt en is een hele prestatie, maar er past ook een nadrukkelijke kanttekening bij. In de loop van het jaar bleek namelijk dat de 960 panelen op de Koningsvarenflat niet mochten worden aangesloten op het verouderde elektriciteitsnetwerk. Met Liander lopen sinds dat moment gesprekken om het netwerk zo spoedig mogelijk geschikt te krijgen voor de nieuwe situatie. Naar verwachting duurt het nog tot het tweede kwartaal van 2020 voordat het straatnetwerk en de buurttrafo's zijn aangepast. Vergelijkbare situaties worden ook verwacht bij de vergroening van de overige flatcomplexen van WormerWonen. Hierover vindt dan ook overleg plaats met Liander. Ondanks dat kan de beperkte kwaliteit van de lokale infrastructuur voor een serieuze vertraging zorgen bij het waarmaken van de groene ambities van WormerWonen.

Woningvoorraad

De woningvoorraad van WormerWonen is in 2019 met 62 woningen afgenomen: zestig zijn er uit exploitatie genomen en twee woningen zijn verkocht. WormerWonen had hiermee eind 2019 2.047 woningen in haar bezit (2018: 2.109). Daarnaast maken 232 garages en negen eenheden maatschappelijk onroerend goed onderdeel uit van de voorraad. De volgende tabellen geven weer hoe de woningvoorraad is verdeeld in type vastgoed per gemeente, type woning en bouwjaar.

Type vastgoed	Totaal aantal verhuureenheden (VHE)	Gemeente Wormerland	Gemeente Zaanstad
Zelfstandige woningen	2.047	1.958	89
Maatschappelijk onroerend goed	9	1	8
Garages	232	232	0

Type woning	Aandeel woningvoorraad
Eengezinswoningen	42%
Appartementen	58%
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>

Bouwjaar	Aandeel woningvoorraad
1945 - 1968	39%
1969 - 1974	14%
1975 - 1991	22%
1992 - heden	25%
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>

Conditie meting volgens NEN 2767

In opdracht van WormerWonen is de technische conditie van de woningvoorraad door een bouwtechnisch bureau in kaart gebracht. Jaarlijks wordt een derde van de woningvoorraad opnieuw geïnspecteerd. Dit gebeurde voor het eerst in januari 2019. De woningvoorraad is met

een samengevoegde score van 2 in technisch goede conditie (zie onderstaande tabel voor conditiescores). WormerWonen heeft geen complexen met een matige, slechte of zeer slechte score. De resultaten van de conditiescore vormen input voor de meerjarenonderhoudsbegroting. Daarbij streeft WormerWonen ernaar de complexen minimaal naar niveau 2 te brengen en te behouden. De vernieuwing of renovatie van de complexen met niveau 3 moet hiertoe leiden.

Conditie score	Aandeel woningvoorraad
1. uitstekende conditie	35%
2. goed	46%
3. redelijk	13%
4. matig	-
5. slecht	-
6. zeer slecht	-
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>

Veiligheid

In het kader van veiligheid had WormerWonen al in voorgaande jaren alle openverbrandingstoestellen uit haar woningen verwijderd. Helaas zijn er nog enkele woningen waarvan de bewoners destijds weigerden de geisers te laten vervangen. Deze bewoners zijn schriftelijk op hun verantwoordelijkheden gewezen en kunnen altijd met WormerWonen contact opnemen om het openverbrandingstoestel alsnog te vervangen.

Warmtewet

In negen complexen levert WormerWonen verwarming. Dit zijn traditionele blokverwarmingsinstallaties, waarbij uitsluitend de variabele kosten (exclusief onderhoud) aan de huurders in rekening worden gebracht. Kostenverdeling over de huurders vindt plaats door bemetering of verdeelsleutels. In verband met de aangekondigde wijziging van de Warmtewet zijn geen kostbare aanpassingen aan deze installaties doorgevoerd, anders dan die om aan de administratieve eis te voldoen. Vanaf 1 juli 2019 mogen corporaties kosten voor de warmtelevering aan huurders in rekening brengen op basis van het Besluit servicekosten. De Warmtewet is vanaf dat moment niet meer van toepassing op verhuurders en VVE's. WormerWonen maakt daarom vanaf dit moment geen gebruik meer van de regelgeving uit de Warmtewet, maar van de wetgeving uit het Besluit servicekosten.

Uitbreiding woningbezit (projecten in voorbereiding)

Er is een grote woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam en zeker ook in de Zaanstreek. Mede om deze reden zoekt WormerWonen naar uitbreiding van haar woningvoorraad. Vooral na de nieuwe Woningwet van 2015 is WormerWonen terughoudend met de zelfstandige verwerving van mogelijke bouwgrond. Voor uitbreidingsniewbouw wordt vooral de samenwerking met de gemeentes gezocht. Ook zij zijn doordrongen om van de behoefte aan uitbreidingsniewbouw. Bij de gemeentes wordt erop aangedrongen op nieuwbouwlocaties voldoende sociale kavels met sociale grondprijzen mogelijk te maken. Inmiddels heeft Zaanstad een minimum aandeel voor sociale woningbouw in nieuwe ontwikkelingsprojecten vastgesteld. De gemeente Wormerland heeft bij de ontwikkeling van het plan Neck-zuid succesvol sociale huurwoningen laten bouwen. Deze woningen heeft WormerWonen van de ontwikkelaar gekocht.

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

De Amandelbloesem, nieuwe toren (44 huurwoningen)

Al vanaf 2017 lopen de voorbereidingen voor het nieuwbouwprogramma voor het te slopen Vinkenest bij De Amandelbloesem in Zaanstad. Door een wijziging in de omgevingsvergunningsaanvraag op (verzoek van de gemeente) en vleermuizenonderzoek was pas eind 2018 de voorbereiding door WormerWonen afgerond. Omdat er vanuit de gemeente weinig voortgang was, heeft WormerWonen eind 2018 zelf de sloop van het Vinkenest aanbesteed en laten uitvoeren. Uiteindelijk werd begin juli 2019 de omgevingsvergunning afgegeven en de aanbesteding van de bouw van de 44 woningen in gang gezet. Omdat aan aannemers de ruimte is gegeven voor optimalisaties in de bouwplannen, liep de aanbesteding tot begin november. Eind 2019 zijn de onderhandelingen met de geselecteerde aannemer gestart.

Oostknollendam, Sluisstraat en schoollocatie (8 huurwoningen)

De bebouwing op de locatie aan het einde van de Sluisstraat (voorheen boerderij Natuurmonumenten) en de aangrenzende locatie met de leegstaande school en peuterspeelzaal zijn in 2017 gesloopt. De gebouwen maken plaats voor woningbouw. Echter, de aanbesteding die daarop volgde, leverde vooralsnog geen aannemer op die het plan binnen de begroting wil realiseren. Sinds de start van het project zijn de marktomstandigheden namelijk sterk verslechterd. De gemeente, die verantwoordelijk is voor het saneren en bouw- en woonrijp maken van de grond, en WormerWonen, verantwoordelijk voor de bouw van de woningen, hebben in 2019 gezocht naar oplossingen. Meest kansrijk lijkt het gunnen van de volledige woningbouwopgave aan een aannemer. Hierbij komen er aan de noordzijde van de sloot koopwoningen: drie vrijstaande woningen en een blok met vier of vijf rijwoningen. Aan de zuidzijde (Sluisstraat) komt een blok met acht sociale huurwoningen. De hoeveelheid stikstof die de bouw met zich meebrengt, zorgt vooralsnog voor vertraging in dit project.

Uniek woonconcept 52 tot 60 woningen in Zaanstad

Jongeren en alleenstaanden willen graag in de Amsterdamse metropool blijven wonen, maar de prijzen stijgen. Met een bescheiden inkomen is dan vaak geen woning te vinden. Met de gemeente Zaanstad heeft WormerWonen daarom in 2018 een uniek woonconcept voorbereid, waarbij de bewoners in coöperatief verband zelf mede het gebouw beheren, bepaalde ruimtes delen en zoveel mogelijk het openbaar vervoer gebruiken. De voortgang van het project loopt vertraging op als gevolg van de parkeerproblematiek in dit deel van Wormerveer. De gemeente is druk bezig deze problematiek op te lossen. WormerWonen heeft daar in 2019 ook ideeën voor aangedragen, maar dit heeft nog niet geleid tot besluiten bij de gemeente.

Noordeinde Wormerveer (27 huurappartementen)

Op deze bouwlocatie, één van de zestien prioriteitslocaties van de gemeente Zaanstad, gaat HSB-bouw voor ontwikkelaar BPD gemengde woningbouw realiseren. WormerWonen neemt de huurwoningen af. De architect heeft een woongebouw ontworpen dat gebaseerd is op de vroegere loods die daar heeft gestaan. Hierin passen 27 sociale huurwoningen (driekamerappartementen) en een grote fietsenberging. Volgens planning wordt begin 2020 de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend.

Spatterstraat portieken (18 huurappartementen)

Met het slopen en de nieuwbouw van de drie nog resterende portieken is de Molenbuurt straks geheel afgerond. In totaal gaat het om de bouw van 18 sociale huurappartementen. In 2019 is de omgevingsvergunning afgegeven en na een aanbestedingsprocedure is een uitvoeringscontract met de aannemer gesloten. De laatste bewoners hebben begin 2020 hun woning verlaten. De aannemer start dan met voorbereidende onderzoeken, bijvoorbeeld naar asbest. In 2021 worden de 18 woningen opgeleverd.

Huur eengezinswoningen Neck-zuid (18 eengezinswoningen)

Op 31 oktober 2019 werd de eerste paal geslagen voor dit woningbouwplan met in totaal 63 woningen van ontwikkelaar BPD. WormerWonen neemt hier 18 grondgebonden eengezinshuurwoningen af. De woningen worden opgetrokken uit prefab betonnen elementen. Nog voor de zomer van 2020 kunnen de woningen worden opgeleverd aan WormerWonen.

Herstructurering en sloop/nieuwbouw Watermuntstraat (74 huurwoningen)

WormerWonen heeft in 2018 met de gemeente Wormerland een intentieovereenkomst getekend om de wijk Plaszoom-west te herstructureren. In de nieuwbouwsituatie komen er 74 sociale huurwoningen, 14 meer dan nu. Op 1 september waren alle (tijdelijke) huurders naar een andere woning vertrokken en is de locatie afgesloten. Helaas kon vanwege de stikstofproblematiek nog niet worden gestart met het slopen van de twee gebouwen. Wel mocht alvast het asbest worden verwijderd. De omgevingsvergunning is inmiddels ook afgegeven. Vanwege de stikstofproblematiek is ook een provinciale vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Die was begin 2020 nog niet afgegeven. Naar de mening van WormerWonen een onbegrijpelijke zaak, omdat voor oude gasgestookte woningen nieuwe gasloze en zeer energiezuinige woningen terugkomen.

Woonunits Bruynvisweg, Wormer

Samen met de gemeente Wormerland is vanaf 2018 bekeken of het mogelijk is op deze locatie (semi-)permanente woningbouw te realiseren. Inmiddels zijn er wetswijzigingen in voorbereiding die een tijdelijke exploitatie van vijftien jaar mogelijk maken. Eerder was dit tien jaar. Daarmee wordt de exploitatie kansrijker. Verder heeft de gemeente zich bereid verklaard de aanleg van de infrastructuur op zich te nemen. Op basis van deze uitgangspunten wordt in de eerste helft van 2020 een nieuwe businesscase opgesteld.

Opgeleverde woningen

In 2019 zijn geen woningen opgeleverd.

Verkoop woningbezit aan bewoners

Een aantal jaren geleden heeft WormerWonen 183 (circa 10%) van de bestaande woningen aangewezen voor verkoop. Deze woningen worden op verzoek van de zittende huurder of bij mutatie verkocht. WormerWonen legt prioriteit bij het behouden van voldoende huurwoningen. Afgelopen jaren zijn er tientallen verkocht. In 2019 heeft WormerWonen achttien woningen extra aangewezen voor verkoop en er twee verkocht. De bruto opbrengst van de verkoop was € 540.075 (netto: € 269.144). De omvang van woningen voor verkoop bedraagt eind 2019 177 verhuureenheden.

De verkoopopbrengsten worden geïnvesteerd in de nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Voor alle woningen wordt voorafgaand aan de verkoop een onafhankelijk taxatierapport opgesteld volgens een gevalideerde methode. Leeggekomen woningen worden minimaal twee weken gepubliceerd op diverse media en zijn te bezichtigen voor alle belangstellenden. Bij meerdere belangstellenden volgt een inschrijfprocedure via de makelaar. Bij notariële akte is vastgelegd dat kopers verplicht zijn de gekochte woning zelf te bewonen.

WormerWonen heeft tot 2015 woningen verkocht via de Koopgarantregeling. WormerWonen is verplicht de verkochte Koopgarantwoningen terug te kopen en deelt dan de waardeontwikkeling met de bewoner. Er zijn per 31 december 2019 nog achttien woningen met een

terugkoopverplichting voor WormerWonen. De totale terugkoopverplichting bedraagt per 31 december 2019 € 2.747.844.

Complexgewijze aan- en verkoop van woningen

Van de Wooncompagnie zijn 44 sociale huurwoningen overgenomen in Oostzaan. Deze corporatie mag onder de nieuwe Woningwet niet langer actief zijn in Oostzaan. In december van het afgelopen jaar zijn de huurders schriftelijk geïnformeerd over de overgang van dit complex naar WormerWonen en is een informatiebijeenkomst gehouden. Door de huurders is de overgang van het eigendom naar WormerWonen met grote welwillendheid ontvangen. De woningen zijn eind januari 2020 eigendom geworden van WormerWonen.

Sloop

In het verslagjaar zijn geen woningen gesloopt. Dit was overigens wel de planning voor de zestig woningen in de Watermuntstraat. Hier is nu alleen een begin gemaakt met de asbestverwijdering. In voorbereiding op de nieuwbouw van veertig appartementen bij De Amandelbloesem in Wormerveer, is wel het leegstaande ontmoetingscentrum het Vinkenest gesloopt.

Onderhoud

Aan het onderhoud van haar woningen gaf WormerWonen in 2019 € 2.653.112 uit. Het gaat dan om dagelijks en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het planmatig onderhoud omvat het cyclisch onderhoud aan woningen, zoals schilderwerk, dakbedekking en het contractenonderhoud voor de cv-ketels.

Budgetten

De totale begroting voor 2019 voor zowel planmatig als dagelijks onderhoud was € 2.960.000. Dit bestond uit € 1.260.000 voor dagelijks onderhoud en € 1.700.000 voor planmatig onderhoud.

Onderhoudsuitgaven 2019	Gerealiseerd in €	Begroot in €
Reparatieonderhoud	653.844	532.000
Mutatieonderhoud	392.218	728.000
Planmatig onderhoud	1.332.430	1.425.000
Contractenonderhoud (P.O.)	274.620	275.000
<i>Totaal</i>	<i>2.653.112</i>	<i>2.960.000</i>

Reparatieonderhoud

In 2019 zijn 2.767 reparatieverzoeken van huurders binnengekomen (2018: 2.903). Dit heeft uiteindelijk geleid tot 2.230 reparatieopdrachten aan gespecialiseerde en gecertificeerde bedrijven (2018: 2.077). De gemiddelde kosten per opdracht zijn dit jaar gedaald van € 305 in 2018 naar € 293 in 2019. De lagere kosten per reparatie hebben een aantal oorzaken. Allereerst is in 2018 een onderhoudsdotatie aan de VvE's van € 29.440 vanuit het reparatieonderhoudsbudget betaald, dit was in 2019 niet meer nodig. Verder zijn er in 2019 bijna geen grote uitgaven gedaan voor reparatieverzoeken, terwijl dat in eerdere jaren veelal wel nodig was. De totale kosten voor woningverbetering tegen huurverhoging bedragen in 2019 € 30.042.

De totale kosten voor het reparatieonderhoud zijn hoger dan begroot. Dit is te verklaren door het hogere aantal reparatieverzoeken. Die stijging komt voort uit de wijk rondes van de wijkwoonconsulenten. Zij signaleren zaken die anders niet gemeld worden door bewoners.

Mutatieonderhoud

2019 was voor het mutatieonderhoud een bijzonder jaar. Het aantal mutaties was erg laag en daarmee ook de uitgaven (zie ook hoofdstuk 4). De uitgaven per mutatie waren € 5.373.

Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud aan het woningbezit van WormerWonen zijn in 201 tien werkpakketten geformuleerd. Deze werkpakketten worden opgesteld in samenwerking met onze partner op het gebied van onderhoud aan het woningbezit, Alphaplan. De werkzaamheden worden aangestuurd vanuit de conditiemeting voor gebouwen de NEN2767. Naast het schilderwerk, bouwtechnische werkzaamheden en de onderhoudswerkzaamheden die je verwacht bij het planmatig onderhoud, stond ook dit jaar de luchtkwaliteit in de woningen op het programma. In dit kader zijn de installaties voor mechanische ventilatie onderhouden en vervangen. Voor complexen van 15 jaar en ouder zijn de MV units geheel vervangen met toevoeging van een CO2 sensor in de woonkamer. Nagenoeg alle voorgenomen werkzaamheden zijn uitgevoerd. De realisatie bedraagt € 1.332.430 ten opzichte van een begroting van € 1.425.000. Het contracten onderhoud is gerealiseerd voor € 274.620 De begroting hiervan bedraagt € 275.000.

Evaluatie onderhoudspartijen

Het planmatig- en het contracten onderhoud wordt zo veel als mogelijk in regie uitgevoerd. Hiervoor werkt WormerWonen samen met contractpartners, waarvan Alphaplan de belangrijkste is. In samenwerking met deze partij wordt de conditiemeting uitgevoerd en de technische meerjarenbegroting opgesteld. Deze samenwerking vergt een gedegen planning en integratie met elkaars bedrijfsprocessen. Periodiek wordt deze samenwerking geëvalueerd. Medio 2019 heeft het bedrijf Atrivé een evaluatie uitgevoerd op het regisserend opdrachtgeverschap. Deze evaluatie is uitgevoerd op basis van gesprekken met de verschillende stakeholders. Zo wel intern als extern. In een korte samenvatting van de gesprekken die gehouden zijn, komt naar voren dat de communicatie in deze vorm van opdrachtgeverschap cruciaal is. Zo wel intern als extern. Ook komt naar voren dat het aanbestedingsklimaat in de periode van invoering (2016) van deze vorm van opdrachtgeverschap drastisch verandert is. Vervolgens vraagt deze werkwijze ook andere kwaliteiten en/of moeten andere kwaliteiten aangesproken worden bij de medewerkers die deze regie voeren.

Beleidscyclus

WormerWonen heeft een strakke beleidscyclus. Elk jaar in het voorjaar wordt 1/3 van het bezit geïnspecteerd op basis van de NEN 2767. Dit geeft een goed beeld van de onderhoudsstatus van het gehele bezit. Medio het jaar worden de plannen en budgetten geformuleerd. Deze worden doorgerekend in de zomer waar vervolgens in het najaar de jaarbegroting en de meerjarenbegroting tot stand komt. Los van deze beleidscyclus moet het planmatig onderhoud geprijsd en weggezet worden. Vervolgens moet ook de kwaliteit van het werk en de klanttevredenheid bewaakt worden. Oftewel een intensieve samenwerking is geboren. De evaluatie die hierbij hoort is eveneens een continu proces en zal jaarlijks plaatsvinden.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders kunnen in beperkte mate zelf veranderingen in hun woning aanbrengen. In 2018 zijn de mogelijkheden hiervoor ingeperkt om de prijzen van de woningen bij een nieuwe verhuuring niet te veel te laten stijgen. In 2019 zijn om die reden veel minder aanvragen binnengekomen.

Gewenste effecten beleid ten aanzien van kwaliteit woningbezit uit ondernemingsplan

1. Het aantal sociale huurwoningen in het werkgebied is over vijf jaar niet afgenomen (1.986 in 2015) en binnen het woningaanbod is een duidelijke relatie gerealiseerd tussen prijs en kwaliteit.

Het aantal woningen is door sloop/nieuwbouwplannen ten opzichte van 2018 licht gedaald tot 2.049 woningen.

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

Met de gemeente is afgesproken dat WormerWonen maatwerk mag leveren aan huurders voor wie hun woning, door gewijzigde omstandigheden, niet meer geschikt is. Ook stimuleert WormerWonen woningruil via de website. In 2019 is door de stagnerende doorstroming woningruil extra gestimuleerd en ook vaker toegepast dan in voorgaande jaren.

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

De energieprestatie gemeten in de gemiddelde energie-index van WormerWonen is 1,50. Dit is beter dan de gemiddelde corporatiewoning volgens de laatste Aedes-benchmark (1,57).

4. De 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 of wordt al uitgevoerd.

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



Groen, Gewoon Doen! Zonnepanelen op eengezinswoningen

Hoofdstuk 4: Huur en verhuur

WormerWonen zorgt voor passende en betaalbare woningen (huurprijs van maximaal € 720,42 per maand) voor kwetsbare groepen en mensen uit de laagste inkomensgroepen. Dit betreft huishoudens met een jaarinkomen tot € 38.035 (peildatum 1 januari 2019). Vanaf 2015 tot en met 2020 is deze inkomensgrens tijdelijk verruimd tot € 42.436.

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

Huurverhoging

Met huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH) is afgesproken de huren nagenoeg gelijk met de inflatie te laten stijgen. De verhoging wordt gedifferentieerd op basis van de verhouding tussen de prijs en kwaliteit van de woning (de huursombenadering). WormerWonen maakte in 2019 geen gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging en hanteerde twee tarieven: 1% of 1,8%. Alle huurders die al de streefhuur (72% van de maximale huur) of meer betaalden, kregen 1% huurverhoging. Huurders die minder dan de streefhuur betaalden, kregen 1,8% huurverhoging. De huurverhoging is vooraf besproken met HvH, die op basis van de door hen benoemde inkomensproblematiek bezwaar maakten tegen de verhoging. Daarnaast deed HvH het voorstel de stijging in de kosten voor WormerWonen op te vangen met een lening, gezien de lage rentestand. WormerWonen heeft aangegeven geen hypotheek te willen nemen op de toekomst.

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019, plus de huurverhogingen voor woningen die in 2019 opnieuw zijn verhuurd (harmonisatie), geven een totale huursomstijging van 2,2%.

Bezwaar

Er is in 2019 vijf keer bezwaar gemaakt tegen de jaarlijkse huurverhoging van een woning. De bezwaren gingen onder andere over de onderhoudsgebreken aan woningen. Bij een aantal van deze huurders zijn tijdens een huisbezoek van de wijkwoonconsulent woonadviezen gegeven. Daarnaast is een aantal onderhoudszaken verholpen via aannemers. Eén bezwaarschrift op grond van onderhoudsgebreken is in behandeling genomen door de Huurcommissie. Het bezwaar is later door de bewoner ingetrokken, omdat de Huurcommissie het bezwaar niet kansrijk vond.

Huurprijs

In onderstaande tabel (prijsklasse) zijn de prijsklassen van de woningen van WormerWonen te zien. De prijsklasse is belangrijk omdat woningzoekenden met recht op huurtoeslag alleen in aanmerking komen voor woningen met een voor hen passende huurprijs. Uit onderstaande tabel is bijvoorbeeld op te maken dat 65% van de woningen van WormerWonen betaalbaar is voor een- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag. In totaal is 91% van de woningen betaalbaar voor huurtoeslaggerechtigden.

Prijsklasse (2019)	In procenten
Goedkoop: < € 424,45	15,3%
Betaalbaar 1-2 personen: € 424,45 - € 607,46	65,9%

Betaalbaar 3 of meer personen: € 607,47 - € 651,03	10,2%
Duur: € 651,04 - € 722,42	6,1%
Boven liberalisatiegrens: > € 722,42	2,5%
Totaal	100%

Percentage van maximale huurprijs (sociale huurwoningen, 2019)	In procenten
90 - 100%	2,1%
80 - 90%	3,8%
70 - 80%	41,1%
60 - 70%	43,4%
Minder dan 60%	9,6%
Totaal	100%

In bovenstaande tabel is te zien welke huurprijs de woningen van WormerWonen hebben ten opzichte van de maximale huurprijs (WWS). De huurprijs die WormerWonen (bij nieuwe verhuur) nastreeft, is 72% van de maximale huurprijs. Iets meer dan de helft van de woningen heeft een lagere huurprijs. Als een woning leegkomt, wordt de huur verhoogd tot 72% van de maximaal toegestane huurprijs. Ook krijgen de woningen met een huurprijs onder de 72% bij de jaarlijkse huurverhoging een hoger percentage huurverhoging (in 2019 1,8% in plaats van 1%). Hierdoor groeien deze huurprijzen naar de 72% toe.

Woningtoewijzingen Wormerland

Voor de Huisvestingsverordening in Wormerland heeft WormerWonen 68 woningtoewijzingen gedaan. Dit is ongeveer de helft minder dan in een normaal jaar. Dit zorgt ervoor dat de druk op de woningmarkt verder toeneemt, maar ook dat er onvoorziene effecten optreden.

De woningverhuringen zijn als volgt gelabeld:

Categorie	Gerealiseerd %	Norm (maximaal) %
Lokaal	25	25
Regionaal	35	25
Landelijk (ongelabeld)	39	Vrij
Totaal	100	

Volgens de Huisvestingsverordening mag 25% van de woningen met regionale voorrang worden verdeeld en 25% met lokale voorrang. Als meer dan 25% met regionale voorrang wordt toegewezen, dan wordt alles boven de 25% gezien als lokale voorrang. In 2019 is na een half jaar besloten om te stoppen met lokale labeling zolang het aantal mutaties niet zou toenemen. Deze ingreep was nodig door de hoge aantallen urgenten via de gemeente (sociaal-medisch en indicaties passende woonruimte) en het aantal stadsvernieuwingsurgenten (Gele Lisstraat, Watermuntstraat en portiekwoningen Spatterstraat). Door het lage aantal toe te wijzen woningen (vanwege lage mutatiegraad), werden de voorgeschreven percentages overschreden. In de tweede helft van 2019 bleef het aantal mutaties laag, terwijl het aantal urgenten bleef toenemen. Daarmee is het niet gelukt onder de maximale norm voor regionale toewijzingen te blijven. Een overschrijding van 10% op de regionale toewijzing lijkt op het eerste gezicht een grote overschrijding. In absolute aantallen betreft dit zeven woningen.

In 2020 houdt WormerWonen op voorhand rekening met een laag aantal mutaties om de norm niet weer te overschrijden.

Toewijzing aan urgenten

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

Voorrang	Percentage	Norm
Regulier		
Reguliere woonruimteverdeling ongelabeld	26,6	
Reguliere verdeling met labels	14,7	Maximaal 25%
- Voorrang gelabeld starters	4,4	
- Voorrang gelabeld doorstromers	2,9	
- Voorrang gelabeld senioren	7,4	
Totaal regulier	41,2	
Bemiddeling		
Directe eigen bemiddeling	2,9	Maximaal 5%
Vergunninghouders (rechtstreeks geplaatst)	13,2	
Urgentie vanuit instelling	0	
Totaal bemiddeling	16,1	
Urgentie		
Sociaal-medische urgentie	16,2	
Stedelijke vernieuwingsurgentie	22,1	
Indicatie passende woning (voorheen GEB)	4,4	
Totaal urgentie	42,7	
Totaal	100	

41,2% van de woningen wordt regulier aangeboden, waarbij WormerWonen een aantal voorrangsregels kan toepassen voor starters, doorstromers en senioren. Bij labeling voor starters kunnen woningzoekenden tot 28 jaar met voorrang reageren. Doorstromers zijn woningzoekenden die een woning achterlaten en bij senioren gaat het om woningzoekenden van 55 jaar of ouder. Doordat er veel urgenten waren, is dit percentage met ongeveer 20% gedaald ten opzichte van 2018.

13,2% van de vrijgekomen woningen is bemiddeld aan vergunninghouders en 2,9% van de woningen zijn direct bemiddeld (zonder urgentieverklaring of buiten de woonruimteverdeling om). De directe eigen bemiddeling is in één geval ingezet op verzoek van de gemeente en in één geval in verband met een afspraak die gemaakt is bij de aankoop van een complex. Bij de aankoop was bedongen dat de eerstvolgende op de wachtlijst van de toenmalige verhuurder zijn eerste aanspraak zou behouden. Er zijn geen woningen verhuurd aan mensen die uitstromen uit een instelling. Hiervoor heeft WormerWonen geen gemeentelijke aanvragen gehad.

16,2% van de woningen is verhuurd aan bewoners met een sociaal-medische urgentie. Sociaal-medische urgenties betreffen gevallen waarbij bij een woningzoekende ernstige nood voor een woning ontstaat. Bijvoorbeeld als een gezin met kinderen op straat dreigt te komen.

22,1% van de vrijkomende woningen is verhuurd aan bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie. Deze bewoners moeten hun woning uit in verband met sloopplannen van WormerWonen.

4,4% van de woningen is verhuurd aan woningzoekenden met een indicatie passende woonruimte (in verband met een ergonomische beperking). Dit zijn bewoners die vanwege een handicap niet in hun woning kunnen blijven wonen. Zij hebben behoefte aan een gelijkvloerse of aangepaste woning. Deze urgentie wordt afgegeven door het sociaal team van de gemeente. Er zijn veel indicaties afgegeven waarvoor in 2019 nog geen passende woning is gevonden. In 2020 worden deze mensen alsnog gehuisvest.

Verhuur in Zaanstad

In Zaanstad zijn zeven woningen opnieuw verhuurd. De meeste woningen in de Amandelbloesem hebben in de Huisvestingsverordening van Zaanstad een bijzondere status gekregen, waardoor ze buiten WoningNet om worden verhuurd. Er is in Zaanstad één aanleunwoning verhuurd via WoningNet.

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

WoningNet

De vrijkomende woningen worden wekelijks aangeboden via de website van WoningNet. Met de vernieuwing van de achterliggende software in 2019, is de efficiëntie van het systeem voor de deelnemende corporaties verbeterd. Ook voor de gebruikers zijn er positieve veranderingen: het woningaanbod wordt nu dagelijks verversd en er kan worden ingelogd met e-mailadres en wachtwoord (eerder inschrijfnummer). Dit laatste sluit beter aan op de dagelijkse praktijk van andere websites.

In 2019 zijn in Wormerland in totaal 66 woningen opnieuw verhuurd. In de volgende tabel is de verdeling in toewijzing naar gemeente aangegeven:

Gemeente	% reacties uit	% verhuurd aan woningzoekenden uit
Wormerland	13	60
Zaanstad	27	18
Purmerend	3	0
Amsterdam	41	15
Rest SRA	7	5
Buiten SRA	8	3
Totaal	99	101

Het percentage verhuur van woningen aan inwoners uit Wormerland is in 2019 60%, terwijl slechts 14,7% van de vrijkomende woningen werd verhuurd met voorrang voor inwoners uit Wormerland. Veel urgenten uit Wormerland vonden namelijk een nieuwe woning in Wormer. Dit wordt geteld als regionale voorrang. Dit verklaart dat van 41% van de reacties uit Amsterdam slechts 15% aan deze groep is verhuurd. Maar ook speelt mee dat woningzoekenden uit Amsterdam vaak woningen weigeren, omdat Wormer te ver van de stad ligt.

Herkomst nieuwe huurders in %	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Wormerland	60	64	51	46	72	72

Zaanstad	18	21	18	23	10	12
Amsterdam	15	7	21	19	10	8
Rest SRA	5	5	2	8	4	3
Buiten SRA	3	3	8	4	4	5
Totaal	101	100	100	100	100	100

Woningzoekenden

Er waren in Wormerland in 2019 241 actief woningzoekenden. Van deze groep is 63% starter. Het aantal actief woningzoekenden is gedaald ten opzichte van 2018 (328 woningzoekenden), maar ongeveer gelijk aan 2017 (241). De piek in het aantal actief woningzoekenden in 2018 is te verklaren door de oplevering van veel nieuwbouw door WormerWonen. Meer mensen werden hierdoor actief op de woningmarkt.

In Zaanstad waren er in 2019 3.766 actief woningzoekenden. Dit aantal is ongeveer gelijk aan 2018.

In de gehele Stadsregio Amsterdam (SRA) is het aantal woningzoekenden 54.000. Een stijging van 2.500 ten opzichte van 2018. In 2018 daalde het aantal nog met 1.000 woningzoekenden, maar de jaren daarvoor was ook al een stijging van 2.500 woningzoekenden per jaar te zien. Per saldo neemt het aantal woningzoekenden dus gestaag toe.

Reacties woningaanbod

Het gemiddelde aantal reacties op het woningaanbod van WormerWonen daalde licht naar 140. In 2018 lag dit aantal op 169 en in 2017 op 182. Ter vergelijking: voor de SRA lag het gemiddeld aantal reacties in 2019 op 306. Het lagere aantal reacties in 2019 heeft als belangrijkste oorzaak dat de gepubliceerde woningen voor een groot deel gelabeld waren voor specifieke doelgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld jongeren en senioren. Andere doelgroepen reageren dan minder snel.

Gemiddelde wachttijd

Gemiddelde wachttijden in jaren	2019	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Wormerland</i>						
Doorstromers	22,3	24,2	22,2	20	22,3	7,5
Starters	7,6	12,0	10,7	9,7	8,7	4,4
<i>Zaanstad</i>						
Doorstromers	22,5	22,1	18,9	19,7	19,9	19,5
Starters	11,4	11,0	10,8	9,8	9,0	8,6
<i>Stadsregio Amsterdam Noord</i>						
Doorstromers	20,2	21,5	21	20,3	21,2	16,1
Starters	10,9	10,8	10,8	9,8	8,8	6,5

De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in Wormerland is in 2019 voor starters flink gedaald naar 7,6 jaar. Deze daling is te verklaren door het aanbod aan jongerenwoningen in 2019. Die worden met voorrang aangeboden aan jongeren tot 24 of tot 28 jaar. Zo kunnen ze met een relatief korte wachttijd toch in aanmerking komen voor een woning. Voor doorstromers is de wachttijd gedaald naar 22 jaar. Het gaat dan om het gemiddelde van de wachttijden die de woningzoekenden hadden op het moment dat zij een woning accepteerden. De wachttijd voor doorstromers werd in 2018 extra lang door het aanbod aan de populaire woningen in de Molenbuurt. In 2019 valt de wachttijd terug naar het niveau van 2017. Dit is nog altijd een duizelingwekkend lange wachttijd.

In Zaanstad is de gemiddelde wachttijd voor starters verder gestegen naar 11,4 jaar en voor doorstromers naar 22,5 jaar. Hiermee neemt de wachttijd in Zaanstad voor het derde jaar op rij voor beide groepen toe.

In de gehele Stadsregio Amsterdam is de wachttijd voor starters heel licht gestegen en voor doorstromers licht gedaald. Het aantal beschikbare sociale huurwoningen blijft een belangrijk onderwerp in de regio. De wachttijden zijn nog steeds erg lang. In de prestatieafspraken van Wormerland en Zaanstad is hiervoor veel aandacht.

Vergunninghouders

In 2019 moest Wormerland 23 vergunninghouders huisvesten (2018: 24, 2017: 37). Aan het einde van 2019 was dit voor 17 vergunninghouders gelukt. Als we de nareizigers meetellen, verwachten we in 2020 te starten met een achterstand van vier. In 2019 is voor het eerst een hervestiger geplaatst. Hervestigers zijn vluchtelingen die niet terug kunnen keren naar hun regio van herkomst én niet veilig zijn in de regio waar ze verblijven. Deze groep vergunninghouders wordt door de regering uitgenodigd om direct vanuit een opvangcentrum ergens in Europa naar een corporatiewoning te verhuizen.

Stadsvernieuwingsurgenten

In 2019 moesten alle bewoners van de Watermuntstraat een andere woning hebben gevonden. Ook moesten begin 2020 de portiekwoningen aan de Spatterstraat leeg worden opgeleverd. Met de stadsvernieuwingsurgentie hebben alle bewoners een nieuwe woning gevonden (veelal bij WormerWonen). Hiervoor bood WormerWonen waar mogelijk ook woonruimte in haar nieuwbouwwoningen aan. Opvallend was dat ongeveer 5% van deze huurders veel begeleiding nodig had bij het zoeken naar een nieuwe woning, en soms zelfs bij het verhuizen. In andere projecten is deze hulp altijd aangeboden, maar werd er nooit gebruik van gemaakt.

Urgentieaanvragen

WormerWonen heeft zelf geen urgentiebeleid. Het sociaal-medisch team van Zaanstad (SMT) behandelt ook de sociaal-medische urgentieaanvragen uit Wormerland. De afdeling Klantcontact Vergunningen Zaanstad neemt de intake en afhandeling van de aanvragen voor haar rekening. In 2019 zijn 21 aanvragen gedaan, waarvan er 10 zijn toegewezen en 11 afgewezen.

Indicatie passende woning

Voor mensen met een ergonomische beperking kan het sociaal team van de gemeente een indicatie passende woonruimte uitschrijven (voorheen 'geringe ergonomische beperking' (GEB) genaamd). In 2019 zijn er zes van deze beschikkingen opgesteld. Drie woningzoekenden zijn inmiddels passend gehuisvest. Voor de anderen gebeurt dit in 2020, zodra er een geschikte woning beschikbaar komt. Hierbij valt op dat de indicaties steeds specifieker worden gemaakt op basis van de behoefte van de bewoner. Dit heeft als voordeel dat de bewoner beter geholpen is met de woning. Nadeel is echter dat het daardoor langer kan duren voordat een geschikte woning wordt gevonden.

In 2019 is met de gemeente Wormerland overleg geweest over deze indicaties. Het aantal indicaties lag begin 2019 namelijk erg hoog. Met een evaluatie is de oorzaak hiervan onderzocht. Ook is bekeken of alle afspraken nog helder waren. Die laatste zijn naar aanleiding van het overleg iets aangescherpt. Daarna stabiliseerde het aantal aanvragen.

Passende verhuur

Bij elke nieuwe verhuur wordt de wettelijke passendheid getoetst op het moment dat de huurovereenkomst ingaat. In 2019 is 85,5% van de 83 woningen verhuurd aan huurders met een inkomen onder de € 38.035. Voor huurders met een inkomen tussen de € 38.035 en € 42.436

was dit 9,6%. 4,8% van de verhuurde woningen ging naar huishoudens boven deze inkomensgrens.

De passendheidspercentages liggen hiermee binnen de door de Europese Unie gestelde norm (80%-10%-10%). WormerWonen heeft in 2019 100% van de woningen passend toegewezen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Dit voldoet ruimschoots aan de Woningwet, die een passendheidspercentage van minimaal 95% eist.

Bij WormerWonen heeft de passendheidstoets beperkte impact op de kansen van woningzoekenden. WormerWonen verhuurt namelijk ultimo 2019 91% van alle woningen met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen. Hierdoor komen huurtoeslaggerechtigden altijd voor deze woningen in aanmerking. Omdat alle woningzoekenden met een inkomen tot € 42.436 (in plaats van € 38.035) mogen reageren op de woningen onder de aftoppingsgrenzen, kan WormerWonen in theorie ook de hele (tijdelijk verruimde) doelgroep huisvesten. In de praktijk pakt dit anders uit. We constateren dat we ondanks het tijdelijk verhoogde plafond, niet iedereen kunnen voorzien van geschikte huisvesting. Vooral woningzoekenden met een middeninkomen en hoge lasten (bijvoorbeeld door kinderen) vallen in het huidige stelsel buiten de boot. Zij hebben een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning en te weinig voor een hypotheek. In de vrije huursector is niks te vinden of anders te duur. Ook moesten in 2019 mogelijk de hogere inkomensgroepen tijdelijk uitgesloten worden vanwege het bereiken van het maximum aantal toewijzingen. Uiteindelijk is dit niet nodig geweest. De kans dat dit in de toekomst wel gebeurt blijft zolang de strakke percentages wettelijk voorgeschreven blijven.

Mutatiegraad

Er zijn in 2019 totaal 85 woningen gemuteerd. Dit waren 73 reguliere mutaties (waarvan zeven in Zaanstad), tien tijdelijke verhuringen via Ad Hoc en twee verkochte woningen. Het aantal reguliere mutaties is erg laag. In een normaal jaar schommelt dit tussen de 100 en 130. Het lage aantal komt waarschijnlijk door het hoge aantal mutaties in 2018. Er zijn toen veel ouderen naar seniorenwoningen verhuisd. De doorstroming die normaal geleidelijk door de jaren heen plaatsvindt, kwam nu ineens. Daardoor stagneerde de doorstroming in 2019. Met 73 reguliere mutaties komt de mutatiegraad in 2019 uit op circa 3,5% (2018: 6%).

Huurtoeslag

Omdat de huurtoeslag rechtstreeks met de Belastingdienst wordt afgehandeld, zijn hierover bij WormerWonen geen cijfers bekend. Huurders worden indien gewenst nog wel geholpen bij het aanvragen van huurtoeslag. De overheid heeft in 2019 besloten de zogenaamde 'inkomensval' in de huurtoeslag aan te pakken. Tot en met 2019 werd als je één euro meer verdiende dan de huurtoeslaggrens, meteen geen huurtoeslag meer uitgekeerd. In de nieuwe systematiek zijn de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag losgelaten. Nu wordt gewerkt met een formule waarbij de huurtoeslag afneemt naarmate een huurder meer verdient.

Huurderving

WormerWonen kende in 2019 geen structurele leegstand in haar woningen. Op basis van de reguliere mutaties komt de huurderving in 2019 uit op een bedrag van € 110.000 (2018:€ 150.600). Dit betrof naast de sloopleegstand zowel frictieleegstand huurwoningen, als verkoopleegstand.

Incassobeleid

Het incassobeleid van WormerWonen is proactief en vooral gericht op het voorkomen van huurachterstanden. Het instrumentarium hiervoor is een consequent en herkenbaar aanmaningsbeleid. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de medewerker huurincasso die in dienst is van de corporatie. Dit versterkt de betrokkenheid en voorkomt communicatieve misverstanden. Zo nodig worden er afspraken gemaakt over een betalingsregeling en volgen er gesprekken op

kantoor. In 2019 is dit beleid niet veranderd. De derving bedraagt € 4.900 (2018: € 26.429)als gevolg van;

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

Huurschuld

De totale huurachterstand per 31 december 2019 was € 45.781 (0,32% van de totale huursom) van in totaal 111 huurders.

Ontruiming

In 2019 is één woning ontruimd vanwege huurschuld.

Verhuiskostenvergoeding

WormerWonen keert een verhuiskostenvergoeding uit bij stedelijke vernieuwingsurgente: bewoners die door sloop hun woning moeten verlaten. Afspraken hierover maakt WormerWonen met de bewonerscommissie van de betreffende wijk in een zogenaamd sociaal plan. In 2019 waren er drie projecten met stedelijke vernieuwingsurgente. Dit zijn de Watermuntstraat, de portiekwoningen aan de Spatterstraat en de Gele Lisstraat. In 2019 is er voor deze projecten 44 keer een verhuiskostenvergoeding uitgekeerd.

Gewenste effecten huurbeleid uit ondernemingsplan

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

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



Aanpassing complexen voor betere toegankelijkheid (ophogen galerijvloeren en bijplaatsen lift)

Hoofdstuk 5: Onze belanghebbenden

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

Als onderdeel van het lokale en regionale netwerk wordt WormerWonen door maatschappelijk betrokken partijen geconsulteerd en gewaardeerd om haar inzet en betrokkenheid bij sociale volkshuisvestingsaspecten.

Overleg met de huurdersvereniging

Ook in 2019 zijn er weer ingewikkelde dossiers behandeld met de huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH). Naast de twee formele overleggen die tussen de directeur-bestuurder en de huurdersvereniging plaatsvonden, is er elke vier weken informeel overlegd. Behalve de directeur-bestuurder en twee leden van HvH, was daarbij ook het hoofd Wonen van WormerWonen aanwezig. Hierdoor was er al overleg voordat de formele besluitvorming plaatsvond. In de formele overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

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

De huurdersvereniging heeft ook eenmaal met de raad van commissarissen gesproken. Gespreksonderwerpen waren de huurverhoging, de ontwikkelingen in het bestuur van HvH, de werving van nieuwe leden voor de raad van commissarissen, de wenselijkheid en mogelijkheid van nieuwbouw in Wormerland en het duurzaamheidsbeleid (zie ook hoofdstuk 9). WormerWonen faciliteert HvH in haar onafhankelijk functioneren met een vaste jaarlijkse bijdrage. HvH kan die binnen de doelstelling van de organisatie naar eigen inzicht besteden. Over de besteding wordt achteraf verantwoording afgelegd. Mocht de reguliere bijdrage niet toereikend zijn voor bijzondere activiteiten, bijvoorbeeld onderzoek, advies of begeleiding bij renovaties of herstructurering, dan kan extra budget worden aangevraagd.

Het is in de praktijk moeilijk om actieve bestuurders te vinden voor de huurdersvereniging. Na een aantal jaren is het gelukt een actief en enthousiast nieuw lid te werven. In de jaarvergadering van april 2019 is mevrouw Van Roode benoemd als bestuurslid. Later in 2019 zijn nog twee kandidaat-bestuursleden geworven. Zij treden naar verwachting in de eerste helft van 2020 formeel tot het bestuur toe.

Prestatieafspraken

2019 was het vijfde jaar waarin met huurders en gemeentes prestatieafspraken zijn gemaakt in het kader van de Woningwet. Wel was er ten opzichte van voorgaande jaren verschil in de aanpak.

In Wormerland is de werkwijze uit eerdere jaren voortgezet. Er zijn zoveel mogelijk concrete afspraken gemaakt, zodat op termijn een goede evaluatie mogelijk is. Door in de inleidende tekst bij de afspraken het niet-juridisch afdwingbare karakter van de afspraken te benadrukken, kunnen afspraken ambitieus (zonder juridisch voorbehoud) worden geformuleerd.

In Zaanstad zijn de Zaanse Samenwerkingsafspraken 2020 - 2024 gemaakt. Het gaat hier om afspraken voor meerdere jaren. In deze notitie zijn gezamenlijke ambities geformuleerd, die jaarlijks aan de hand van de gegevens uit onder andere de digitale verantwoordingsinformatie (Dvi) worden bewaakt. In de samenwerkingsafspraken staat de gedeelde ambitie van gemeente, huurdersorganisaties en corporaties voorop: wat willen we bereiken? De afspraken tussen de partijen richten zich niet uitsluitend op meetbare uitkomsten, maar ook op de wijze van samenwerking tussen de partijen om de gestelde ambities te bereiken. Deze aanpak geeft het proces van de prestatieafspraken in deze gemeente (veel) meer dynamiek dan in voorgaande jaren en ook zichtbaar meer energie aan de deelnemende partijen.

Met Oostzaan zijn dit jaar nog geen prestatieafspraken gemaakt. Wel is overleg gevoerd met de gemeente over de overname van het bezit van de Wooncompagnie in Oostzaan. In 2020 neemt WormerWonen deel aan het reguliere overleg binnen deze gemeente. Vanuit collega-corporatie Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) heeft WormerWonen begrepen dat de toewijzing van de relatief nieuwe en gewilde woningen van WormerWonen in deze gemeente onder de leden van de WOV onderwerp van discussie is. Deze woningen worden in tegenstelling tot die van WOV toegewezen via het regionale Woningnet/Woonmatchsysteem en niet via het lidmaatschap van een van de corporaties. Hierdoor komen inwoners van Oostzaan moeilijk in aanmerking voor de betreffende woningen. Er wordt gezamenlijk bekeken hoe de slaagkans van de lokale inwoners kan worden vergroot binnen de regionale regels.

Overleg met bewonerscommissies en buurtconciërges

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

Voor de Amandelbloesem is in 2019 een nieuwe bewonerscommissie gevormd. Gezien de complexiteit van het beheer van dit complex is dit een goede zaak. Naast de Amandelbloesem zijn er nog acht bewonerscommissies: Zaanslinger, Molenbuurt, Beschuitstoren, Jisp, Knollendammerstraat, Plaszoom-Oost, Plaszoom-West en Bovenkruier. Van deze acht zijn alleen de eerste vijf commissies actief.

De continuïteit van de bewonerscommissie Molenbuurt was in 2019 het belangrijkste overlegpunt met deze commissie. Door het toevoegen van twee nieuwe leden is die weer gewaarborgd.

Met de bewonerscommissie Zaanslinger is in 2019 gesproken over het schoonmaakwerk, het gebruik van de parkeerruimte bij het complex, de toegankelijkheid van het complex, de bomen(snoei) om het complex en de nieuwbouw van een naastgelegen complex. Naar aanleiding van dit overleg zijn de bomen gesnoeid en is er een vergunning aangevraagd voor een scootmobielstalling. Ook is een nieuw schoonmaakbedrijf in het complex gestart.

Eenmaal werd overlegd met de bewonerscommissie Jisp. Dit overleg betrof onder andere de werkzaamheden aan kozijnen van een aantal complexen, de mogelijkheden voor nieuwbouw in Jisp en hoe WormerWonen omgaat met overlast en woonfraude.

De servicekosten binnen het gebouw en de verdeling hiervan tussen de gebouwdelen, de komst van de huismeester en de schoonmaak waren onder andere de onderwerpen waarover met de bewonerscommissie Amandelbloesem is gesproken.

Met de bewonerscommissie Beschuitstorenwijk is gesproken over het nut van een bewonerscommissie in een wijk waar relatief weinig problemen zijn. Dat nut wordt zeker gezien, waarmee is besloten tot voortbestaan van de commissie.

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

- Faunastraat 90 t/m 210: tuinen aan de voorzijde aangepast;
- Merckenrif 1 t/m 199: bomen achterzijde gesnoeid en de voorbereidingen voor een scootmobielstalling getroffen;
- Wezenland 31 t/m 161
oneven controle rookgasafvoeren in verband met een aangetroffen installatiefout;
- Voorhoede in overleg met bewoners heeft de gemeente een verkeersdrempel geplaatst om de overlast van snel rijdend verkeer te voorkomen.

Communicatie

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

Mijn WormerWonen en website

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

Facebook, Twitter, LinkedIn en Instagram

De Facebookpagina van WormerWonen telde eind 2019 864 volgers (2018: 762). Op Twitter had WormerWonen 1.714 volgers (2018: 1.673) en op LinkedIn 448 (2018: 300). Via Facebook houdt WormerWonen (vooral) huurders en inwoners van de regio op de hoogte van interessante ontwikkelingen in de Zaanstreek, waaronder de activiteiten van WormerWonen. Ook geeft WormerWonen hier praktische budget- en veiligheidstips. Op Twitter maakt WormerWonen melding van bij te wonen bijeenkomsten en geeft zij uitleg over de activiteiten van de corporatie. De informatie op LinkedIn is meer professioneel van aard en heeft vaak betrekking op (mijlpalen) in projecten of andere bedrijfsmatige ontwikkelingen binnen WormerWonen. Op Instagram toont WormerWonen voornamelijk foto's van projecten.

Offline nieuws

Huurders en andere belanghebbenden die niet online zijn, wil WormerWonen ook blijven informeren. Daarom heeft WormerWonen sinds 2016 een vaste maandelijkse nieuwspagina in het huis-aan-huisblad Aktief. Aktief verschijnt dertien maal per jaar in heel Wormerland en Wormerveer. Tot december 2018 had WormerWonen ook een nieuwspagina in het blad Bloesemnieuws, dat maandelijks in Wormerveer-Noord verscheen. Vereniging De Bloesem is hiermee gestopt en vermeldt met ingang van 2020 haar activiteiten in Reuring. Dit wordt een kwartaalblad voor geheel Wormerveer. Indien relevant worden nieuwe ontwikkelingen bij WormerWonen ook in dit blad opgenomen. Daarnaast geeft WormerWonen nieuwsbrieven uit voor specifieke doelgroepen. In 2019 zijn diverse nieuwsbrieven verzonden aan:

- de bewoners van de Gele Lisflats (1);
- de bewoners en omwonenden van de portiekwoningen aan de Spatterstraat (2);
- de omwonenden van de Watermuntflats (1);
- de omwonenden van de Gele Lisflats (1);
- de bewoners van de Koningsvarenflats over Groen, gewoon Doen! (4);
- de bewoners van de eengezinswoningen over Groen, gewoon doen! (1);
- de bewoners van de Koningsvarenflats over een ongeval dat plaatsvond bij werkzaamheden op het dak (2);
- de bewoners van de Kerkbuurt, Kerkstraat en Burgemeester Swartstraat in Oostzaan over de overname van woningen door WormerWonen (3).

Informatiebijeenkomsten

WormerWonen organiseerde in 2019 een drietal informatieavonden:

- voor de omwonenden van de Watermuntflats over de nieuwbouw op deze plek. Ook werd hiervoor een inloopavond georganiseerd;
- Voor de bewoners van de Kerkbuurt, Kerkstraat en Burgemeester Swartstraat in Oostzaan over de overname van woningen door WormerWonen.

Wegens geringe belangstelling is voor de bewoners van de Gele Lisflats een informatieavond omgezet in persoonlijke voorlichting aan geïnteresseerde bewoners.

Geschillencommissie

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

In 2019 heeft de geschillencommissie één klacht over WormerWonen behandeld. Die ging over de badkamer van een net opnieuw verhuurde woning. De bewoner was het niet eens met de staat van de badkamer. WormerWonen heeft de aanbevelingen van de geschillencommissie opgevolgd.



Ondertekening prestatieafspraken Wormerland, december 2019



Presentatie ondernemingsplan 2020-2025, september 2019

Hoofdstuk 6: Leefbaarheid

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

Buurtconciërges

Eind 2018 ontstonden er twee vacatures voor buurtconciërges (vrijwilligersfunctie). Het is in 2019 gelukt om één van deze vacatures op te vullen. Begin 2020 heeft zich een enthousiaste bewoner gemeld voor de tweede functie, waarmee alle vacatures zijn vervuld.

Partners

Het beheer van een buurt of wijk is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente. Als een substantieel aandeel woningen van de corporatie is, dan is WormerWonen echter bereid om onder leiding van de gemeente en in samenwerking met andere maatschappelijke partners actief bij te dragen. Naast de gemeente, heeft WormerWonen in 2019 met politie, het Dienstencentrum Wormerland, Wonen Plus en BeterBuren samengewerkt. Deze samenwerking gebeurt meestal op casusniveau.

Overlast

In 2019 zijn 35 nieuwe meldingen gedaan van overlast. Daarnaast liepen drie meldingen uit 2018 door. Het aantal meldingen is daarmee gedaald ten opzichte van 2018 (60). Bewoners worden nu meer op hun eigen verantwoordelijkheden gewezen om (kleine) problemen met de burens zelf op te lossen. Bewoners vinden het lastig om met elkaar in gesprek te gaan en ook de tolerantie onderling lijkt minder te worden. Daardoor wordt het gesprek nog moeilijker. WormerWonen stuurt hier dan toch op aan. Eventueel kan via buurtbemiddeling coaching worden ingezet. Een bewoner wordt dan geholpen om op een goede manier toch het gesprek aan te gaan. Lukt dit niet, dan worden bewoners verplicht tot een bemiddelingsgesprek met buurtbemiddeling (onder begeleiding). Pas daarna neemt WormerWonen eventueel de zaak in behandeling.

Voor deze strakke lijn is gekozen omdat een overlastzaak groter werd, nadat WormerWonen pogingen deed de overlast te beëindigen. De interventie werd door de bewoner als 'bemoeienis' gezien. Dit heeft WormerWonen vervolgens laten onderzoeken door een onafhankelijke commissie, ook omdat er een aantijging van corruptie was. Uit dit onderzoek bleek dat hiervan geen sprake was. Wel werd geconcludeerd dat een te vroege interventie door WormerWonen meespeelde bij het verloop van de overlastzaak. Dit heeft tot een aanpassing van beleid gezorgd. WormerWonen is nu terughoudender in haar handelen en stimuleert er samen uit te komen. Lukt dit niet, dan is een buurtbemiddelingspoging verplicht.

Oorzaken overlast

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

Oorzaken voor overlast	2019 in %	2018 in %	2017 in %	2016 in %	2015 in %
Geluidsoverlast	32	30	38	33	27
GGZ-problematiek	26	19	14	14	15
Rommel/troep/parkeerproblemen	8	12	12	19	30

Bedreiging/intimidatie/lastigvallen	11	16	12	8	5
Overlast dieren	3	6	6	6	8
Stankoverlast	0	2	5	1	2
Vervuiling/verwaarlozing	3	0	0	0	0
Tuin-/grondgeschil	0	1	1	3	7
Overlast kinderen (inclusief jeugdoverlast)	3	1	1	5	4
Discriminatie	0	1	1	1	1
Zorg (geen GGZ)	3	0	0	0	1
Overige	13	12	9	10	2
Totaal	102	100	100	100	102

Wat opvalt is dat er steeds meer GGZ-gerelateerde problemen zijn. Dit is een trend die we de afgelopen jaren al zagen en die onverminderd doorzet. Het soort overlast dat wordt veroorzaakt varieert. Dit blijkt ook uit het Aedes-rapport Veerkracht in het corporatiebezit. Hierin wordt gesteld dat er een verband is tussen de toename van het aantal kwetsbare huishoudens en de overlast die dit in sommige gevallen met zich meebrengt. Kwetsbare huishoudens hebben vaak een laag inkomen en corporaties worden door regelgeving gedwongen om voor 90% woningzoekenden met een laag inkomen te huisvesten. Zo komen er steeds meer kwetsbare huishoudens in corporatiebuurten bij elkaar te wonen.

Ook rommel en troep in de openbare ruimte blijft een aandachtspunt. Een schone leefomgeving draagt bij aan de leefbaarheid. In 2019 zijn er door WormerWonen volop wijk rondes gelopen. De huismeesters en wijkwoonconsulenten pakten zaken al op voordat de huurder die kon melden. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal meldingen is afgenomen en - belangrijker nog - dat de leefbaarheid in de complexen is toegenomen.

Buurtbemiddeling

Zoals eerder vermeld, is buurtbemiddeling een belangrijke stap in het oplossen van overlastzaken. WormerWonen heeft in 2019 negen zaken doorverwezen naar BeterBuren. In totaal zijn er 46 bemiddelingsgesprekken in de gemeente Wormerland geweest. Van deze zaken zijn er 37 opgelost. In negen gevallen was bemiddeling niet mogelijk. In Zaanstad zijn 360 meldingen gedaan. Hiervan zijn er 217 opgelost. In 125 gevallen was er geen oplossing of weigerde één van de bewoners mee te werken. Veertien zaken waren ongeschikt voor behandeling en vier zijn er nog in behandeling.

Onrechtmatige bewoning

In 2019 is er één keer melding gedaan van onrechtmatige bewoning. Deze zaak loopt nog. In een ander geval heeft de gemeente Wormerland een woning gesloten in verband met drugs. Ook is mogelijke onrechtmatige bewoning door een bewoner aangekaart bij de Huurcommissie. De bewoner is op dit punt in het ongelijk gesteld. WormerWonen had adequaat onderzoek gedaan naar de melding en hieruit is niks onrechtmatigs gebleken.

Effecten beleid leefbaarheid uit ondernemingsplan

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

WormerWonen werkt nauw samen met partners om de woonondersteuning per individu zo in te richten dat de bewoner zelfstandig kan blijven wonen. Zo is het bijvoorbeeld in 2019 door samenwerking met de gemeente niet nodig geweest een bewoner uit te zetten vanwege huurachterstanden.

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

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

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

WormerWonen investeert fors in de vernieuwing van haar woningbezit, waarbij ook gestreefd wordt naar gevarieerde buurten. De bewoners zijn tevreden over hun buurt en waarderen die gemiddeld met een 7,5. Dit cijfer is wel iets gestegen ten opzichte van 2018 (7,4). Als er onvrede is, zijn burenoverlast, vervuiling en slecht tuinonderhoud de belangrijkste redenen, zo blijkt uit de KWH-enquêtes. Door samen te werken met ketenpartners in de wijk en het aantal buurtconciërges uit te breiden, zetten de wijkwoonconsulenten zich in voor de directe woonomgeving.



Ontvangst huurders die in 2019 50 jaar bij WormerWonen dezelfde woning huren



Gastles ondernemingsplan op de basisschool 'De Eigenwijs', de leerlingen denken mee over wonen in de toekomst.

Hoofdstuk 7: Wonen en zorg

Er is steeds meer aandacht voor de oplopende wachtlijsten in verpleeghuizen. Inmiddels wachten circa 19.000 mensen op een plek waar zorg en geborgenheid worden geboden. Aan het begin van de kabinetsperiode Rutte III (2017) waren dit er nog 10.000. Nu ook de doorstroming op de reguliere woningmarkt stagneert, wordt verwacht dat dit probleem alleen maar verder groeit. In de praktijk zien we nu al vaker bewoners met een onwenselijke thuissituatie. Ze worden bijvoorbeeld dement en kunnen niet goed meer voor zichzelf zorgen. Toch blijven ze lang zelfstandig wonen, omdat ze nergens anders heen kunnen.

De Amandelbloesem

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

Met de Zorgcirkel, vereniging De Bloesem en stichting MIES wordt regelmatig overlegd om het concept nog beter vorm te geven. Dit betekent dat er in de Amandelbloesem onder andere goede zorg moet zijn, er ruimte is voor kortdurende opvang, dagelijks maaltijden worden aangeboden in het restaurant en dat er dagbesteding is.

Een dergelijk concept kan een antwoord zijn op de wachtlijsten in de verpleeghuizen. Echter, tot op heden blijkt het moeilijk om alle elementen die nodig zijn om het concept te laten slagen te financieren. Ook zoekt men nog naar de beste aanpak van bijvoorbeeld (licht) dementerende bewoners in een omgeving als de Amandelbloesem.

Flats beter toegankelijk voor senioren

In 2019 zijn vier complexen opgewaardeerd. Het betreft de flats aan de Spatterstraat, Prins van Oranjestraat, Kuijperstraat en Faunastraat. In deze woongebouwen zijn de galerijen opgehoogd en bij de twee eerstgenoemde complexen is ook een lift bijgeplaatst. Hierdoor zijn de flats beter toegankelijk voor senioren en kunnen zij langer in hun eigen woning blijven wonen. Het project startte eind oktober 2018 en de laatste oplevering was begin april 2019 voorzien. Helaas liep dit anders. De aannemer had het werk slecht voorbereid, waardoor de met de bewoners gecommuniceerde planning niet werd gehaald. Ook was er discussie over betalingen, hetgeen veel aandacht vroeg van WormerWonen. Met veel toezicht en bijsturing is het project uiteindelijk een dag voor de bouwvakantie opgeleverd. Wel was er nog een forse lijst opleverpunten. Enkele van die punten zijn dermate fundamenteel van aard, dat een belangrijk deel van de betalingen nog niet is gedaan. Hierover en over het herstel van de opleverpunten is (juridisch) contact met de aannemer. Dit alles staat een veilig gebruik van de nieuwe voorzieningen door de bewoners gelukkig niet in de weg.

Hoofdstuk 8: Financiën

Afgezien van een update van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde (versie 2019), een aangescherpte definitie 'Onderhoud en Beheer' ten behoeve van de bepaling van de normen voor de "beleidswaarde" en een stelselwijziging met betrekking tot belastinglatenties, valt het mee met de veranderingen in de verslaglegging ten opzichte van 2018. Dit geldt niet voor de impact van deze veranderingen op waardering en resultaat. Daarnaast zien wij in deze jaarrekening 2019, als gevolg van de aangescherpte definities 'Onderhoud en Beheer', een presentatiewijziging met betrekking tot de functionele Winst- & Verliesrekening. Hoewel dit allemaal erg interessant is voor de specialisten op het gebied van verslaglegging, geldt deze interesse in mindere mate voor de zogenaamde "leek" die zich toch vooral een beeld moeten kunnen vormen van de financiële situatie van WormerWonen na het lezen van deze jaarrekening.

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019

WormerWonen waardeert haar bezit in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Dit doet zij met behulp van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019.

In 2019 is een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van 2018. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op:

- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2019;
- De tekst is op verschillende plaatsen verduidelijkt en definities zijn aangescherpt;
- Het handboek bevat nieuwe voorschriften voor het verplicht toepassen van een full taxatie voor woningen binnen krimpgebieden;
- Normen onderhoud gedifferentieerd per scenario;
- Mutatie- en instandhoudingsonderhoud gesaldeerd.

Woningwet

De nieuwe Woningwet is inmiddels enige tijd van kracht, maar is nog altijd zeer actueel. Voor het verslagjaar 2019 spelen geen nieuwe ontwikkelingen.

Resultaten in 2019

Het resultaat van WormerWonen in 2019 bedraagt € 28,9 miljoen (2018: € 32,7 miljoen). Zoals beschreven zijn deze resultaten bepaald met behulp van het handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2019 € 26,7 miljoen (2018: € 36,8 miljoen).

Investerings

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

<i>ICR</i>	DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Realisatie 2019	6,65	5,27	6,52
Minimum norm	1,4	1,8	1,4
Voldoet aan norm?	✓	✓	✓

<i>Loan to Value (beleidswaarde)</i>	DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Realisatie 2019	23%	35%	24%
Maximum norm	75%	75%	75%
Voldoet aan norm?	✓	✓	✓

<i>Solvabiliteit (beleidswaarde)</i>	DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Realisatie 2019	68%	67%	68%
Minimum norm (voorlopig)	20%	40%	20%
Voldoet aan norm?	✓	✓	✓

<i>Dekkingsratio (marktwaarde)</i>	DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Realisatie 2019	10%	32%	10%
Maximum norm	70%	70%	70%
Voldoet aan norm?	✓	✓	✓

Exploitatie en kasstromen

Uitgezonderd de post "Overige waardeveranderingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille" heeft het resultaat uit exploitatie zich naar verwachting ontwikkeld. Inclusief deze post, zijnde de vorming en vrijval van een voorziening ORT voor een aantal sloop/nieuwbouw projecten en een afwaardering als gevolg van sloop, bedraagt het operationele resultaat € 5,6 miljoen (2018: 0,2 miljoen).

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van € 4,2 miljoen (2018: € 3,8 miljoen). De kasstroom inclusief investeringen, desinvesteringen en financieringen is € 1,1 miljoen negatief (2018: € -/ - 1,4 miljoen). De stand van de liquide middelen is ten opzichte van eind 2018 dan ook met € 1,1 miljoen gedaald.

Leningen

WormerWonen is in 2019 geen nieuwe lening aangegaan. Het schuldrestant op de post leningen (langer dan een jaar) bedraagt ultimo 2019 € 30,2 miljoen (2018: € 30,4 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2019 2,47% (2018: 2,35%). Het WSW staat borg voor deze leningen. Het rijk, gemeentes en corporaties fungeren als achtervang.

Vermogen en waardering

Het totale vermogen komt eind 2019 uit op € 258 miljoen (2018: € 229 miljoen). In dit vermogen is in totaal € 182 miljoen (2018: € 159 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 uitpanden of tegen markthuren verhuren van de woningen bij mutatie. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2019 € 290,0 miljoen (2018: € 265,6 miljoen). In werkelijkheid gaat WormerWonen uit van het doorexpluiten van haar woningen, tegen sociale huurprijzen en met inrekening van kasstromen behorend bij het eigen beleid van WormerWonen. Dit noemen we de beleidswaarde. De beleidswaarde van de vastgoedportefeuille komt ultimo 2019 uit op € 128,6 miljoen (2018: € 120,9 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (welke op de balans staat) en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2019 € 161,4 miljoen (2018: € 144,7 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 € 110,0 miljoen tot een waardering op basis van de WOZ-waarde van € 349,5 miljoen. In de jaarrekening geldt als boekwaarde de 'Marktwaarde in verhuurde staat' van € 290,0 miljoen.

Waarde bezit	€ x 1 miljoen
Beleidswaarde	€ 128,6
WOZ-waarde	€ 349,5
Boekwaarde	€ 290,0
Aanschafwaarde	€ 110,0

Solvabiliteit

Het percentage op basis van beleidswaarde is ultimo verslagjaar 68% (2018: 64%). De prognose is dat het solvabiliteitspercentage van WormerWonen in de komende jaren licht zal dalen, maar ruimschoots boven de minimumnorm blijft.

Risicobeleid

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

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

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

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

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

Grote nieuwbouw- en renovatieprojecten worden doorgaans op basis van inschrijving door meerdere partijen gegund. Daarbij wordt het maximum door de corporatie te besteden bedrag begroot door een onafhankelijk calculatiebureau. Het maximum budget wordt 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.

Auditcommissie

Op 12 maart 2020 is de jaarrekening 2019, het concept accountantsverslag 2019 en de fiscale positie 2019 grondig besproken in de vergadering van de auditcie. Dit in aanwezigheid van de accountant van BDO. In het accountantsverslag wordt het voornemen van afgifte van een goedkeurende verklaring met toelichtende paragraaf ten aanzien van het gebruik van de basisvariant alsmede de beleidswaarde vermeld. In deze vergadering worden o.a. de volgende kernpunten gedeeld:

- De waarde van het vastgoed in exploitatie is gestegen met 9,2%. Deze stijging is opgebouwd uit een daling van 1,7% als gevolg van sloop en verkoop, en een autonome marktwaardestijging van 10,9%. Deze laatste wordt veroorzaakt door een dalende disconteringsvoet, een stijging van de WOZ waarde, een stijging van de markthuurlen en een daling van de onderhoudsnorm;
- Het bezit in exploitatie wordt volledig gewaardeerd volgens de basisvariant;
- In de jaarrekening is een fiscale last opgenomen van 0,64 mln. Dit is per saldo de last voor zo wel de latenties als de acute belastingplicht. De acute belastinglast bedraagt 0,99 mln (+0,47 heeft betrekking op 2018, -1,456 mln heeft betrekking op 2019).
- De forse waardevermindering in de jaarrekening 2019 wordt, mede in het licht van de modelmatige waardering volgens het handboek, gezien als een sectorrisico. Deze waardeontwikkeling kan ook de andere kant opgaan (daling). Dit kan implicaties opleveren voor de ratio's wanneer deze aan de bovenkant van het toezichtskader zijn afgestemd.

De notulen van de auditcommissie van 12 maart 2020 worden ingebracht in de vergadering van de R.v.C. van 25 maart 2020.

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 2019 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Tevens verklaart hij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2019 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Wormer, maart 2020
J.H.J. van Nimwegen

directeur-bestuurder

Gewenste effecten financiële beleid uit ondernemingsplan

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

Gezien de prognoses wordt aan deze doelstelling voldaan.



Ondertekenen contract nieuwbouw Spatterstraat met bouwbedrijf Kwakkenbos

Hoofdstuk 9: Verslag van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen, die toezicht houdt op WormerWonen, oordeelt positief over de organisatie in het verslagjaar 2019. Er is grote waardering voor de inzet van de organisatie en alle externe betrokkenen. In 2019 kende de organisatie relatief veel personele veranderingen. Bovendien waren er twee medewerkers in sleutelfuncties langdurig ziek. De raad van commissarissen vindt het bewonderingswaardig én hoopgevend dat de werkzaamheden toch op het vertrouwde kwaliteitsniveau bleven. De nieuwe medewerkers en de functiewijzigingen zijn goed opgevangen. Daarnaast zag de raad van commissarissen zich ook dit jaar uitstekend bediend met de correcte en relevante informatievoorziening uit de organisatie.

Nieuwe ondernemingsplan

In de strategie- en risicobijeenkomst van januari 2019 heeft de raad van toezicht met de directeur-bestuurder, het management en medewerkers gesproken over de thema's gevarieerde en leefbare wijken en betaalbaarheid in relatie tot duurzaamheid. De resultaten van deze discussie en analyse zijn herkenbaar verwerkt in het nieuwe ondernemingsplan dat de raad van commissarissen later dat jaar goedkeurde. Met het vaststellen van dit ondernemingsplan neemt WormerWonen een nieuwe stap in haar ontwikkeling als gewaardeerde en zelfstandige woningcorporatie in de Zaanstreek. Dat de Zaanstreek het werkgebied is van de corporatie, werd ook duidelijk met de overname van de aantrekkelijke sociale woningen van de Wooncompagnie in Oostzaan. Deze overname van woningbezit én de volkshuisvestelijke opgave is het directe gevolg van de veranderde Woningwet, waardoor Wooncompagnie niet langer actief mag zijn in de Zaanstreek.

Risicoanalyse

Zoals in voorgaande paragraaf is vermeld, is in 2019 uitgebreid stilgestaan bij de risico's van de strategische doelen die gericht zijn op:

1. gevarieerde en leefbare wijken;
2. betaalbaarheid in relatie tot duurzaamheid.

Jaarlijks bespreekt de raad van commissarissen één of meerdere strategische risico's met de leden van het managementteam en de intern betrokken medewerkers.

Op basis van de discussie zijn de volgende conclusies getrokken:

- Het is wenselijk om in herstructureringswijken en bij nieuwbouw aan voldoende differentiatie bij te dragen met de realisatie van middenhuurwoningen.
- Dit mag echter niet ten koste gaan van het aantal sociale huurwoningen. WormerWonen kan best voorzichtig experimenteren met huisvesting voor de middeninkomens, zeker als de overheid dit vraagt en de wetgever dit faciliteert.
- De financiële consequenties (mogelijk hogere onrendabele toppen?) als gevolg van meer differentiatie moeten eerst eens goed modelmatig worden doorgerekend. Daarbij zijn financiering en rendement belangrijke aandachtspunten.

Ten aanzien van duurzaamheid en betaalbaarheid wordt geconcludeerd:

- dat voor de verduurzaming in het strategisch voorraadbeleid 2018 en in de begroting voor een realistisch scenario is gekozen. De grootste en eenvoudigste besparingen worden in de eerste tien jaar gerealiseerd. Dit laat ruimte om in de vervolgperiode 'te profiteren' van innovaties en eventuele prijsdalingen door massaproductie van bijvoorbeeld gasloze verwarmingstoestellen of isolatie;
- dat de verduurzaming met name dient voor de beheersing van de woonlasten van de huurders. Probeer in concepten voor nieuwbouw en renovatie de duurzaamheidsinvesteringen (makkelijker) in de hardware exploitabel te maken via energiebijdragen van de huurders (elektra, maar vooral warmte (tapwater)).

Uitbreiding woningbezit

Een ander aandachtspunt in 2019 was de noodzakelijke uitbreiding van het woningbezit. Uit de voorlopige cijfers van het CBS is duidelijk geworden dat de Nederlandse bevolking in 2019 weer met meer dan 100.000 personen is gegroeid. De voorlopige eindstand voor 2019 is zelfs een meerjarig record, met de toename van 130.000 personen. Vooral voor rond de grote steden groeide het aantal inwoners. De cijfers bevestigen onze eerdere constatering dat de druk op de woningmarkt zich vanuit Amsterdam verplaatst naar omliggende regio's. Ook de Zaanstreek, waarin WormerWonen actief is. De raad van commissarissen adviseert de directeur-bestuurder al enige jaren 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.

Ondanks de noodzaak en wil dit te realiseren, blijkt dit in de praktijk moeilijk. Dit komt door de opeenstapeling van formele regels en voorschriften die we elkaar in Nederland hebben opgelegd. Daarnaast ontbreekt het aan een overkoepelend ruimtelijk beleid dat woningbouw op enige schaal mogelijk maakt. Bij de bouw van nieuwe woningen zijn gedurende 2019 nieuwe horden geplaatst. Het besluit van de Raad van State over de stikstofaanpak heeft in Nederland tot een bestuurlijke verlamming geleid in het afgeven van (natuur)vergunningen en verklaringen van geen bedenkingen. Zelfs vergevorderde en vergunde projecten, zoals de Watermuntstraat in Wormer, liepen hierdoor vertraging op. Dit is bestuurlijk niet aanvaardbaar. Dat geldt ook voor de verwarring en stagnatie die werd opgeroepen met het plotselinge besluit om de Pfas-norm op bijna 0 te stellen. Naast grote schade voor betrokken bedrijven, leidt dit tot een onacceptabele vertraging in de Nederlandse woningbouw. Juist op een moment dat de bouw van nieuwe woningen door de bevolkingsgroei zo hard nodig is en er nog een achterstand uit de crisis is in te halen. Oplossing van dit vraagstuk vereist een duidelijke regie en de aanwijzing van gebieden waarin nieuwe woningen op enige schaal en met voortvarendheid gerealiseerd kunnen worden.

Marktwaarde

Eveneens punt van aandacht was de waardering van de huurwoningen op marktwaarde in verhuurde staat. Deze nieuwe waarderingsgrondslag dient haar beslag te krijgen in het beleid en handelen van de organisatie. Dit vergt een omslag in het denken. Het denken in marktwaarden vraagt om een nieuwe zienswijze bij (des)investeringsbeslissingen. Mede om die reden is in 2019 samen met de organisatie gekeken naar het investeringskader en is dit kader op onderdelen geactualiseerd. Bijzonder vraagstuk in dit verband is de marktwaarde van het verouderd bezit in herstructureringsituaties. Hier wordt nog verder over gediscussieerd voordat een nieuw investeringskader definitief wordt vastgesteld.

Bij de aankoop van een complex sociale huurwoningen van een andere corporatie is de marktwaardebepaling in ogenschouw genomen. De prijs is vastgesteld op basis van een full taxatie van het betreffende bezit (waardebepaling in verhuurde staat).

Niet alleen corporaties denken na over de gevolgen van de marktwaardewaardering. Ook bij de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft het aanleiding tot aanscherping van de visie. Want welke rol zou de marktwaarde moeten spelen in de financiering van de sociale woningbouw? Is het niet logischer om de normen van het WSW toe te passen op de marktwaarde in plaats van op de beleidswaarde? Op die manier wordt de financieringscapaciteit van de sector als geheel ook niet te veel beperkt.

Actualisatie plannen en begrotingen

Elk jaar evalueert WormerWonen het strategisch voorraadbeleidsplan en stelt zij het plan bij. Het voorraadbeleid is samen met de door het managementteam vastgestelde begroting voor 2019 en de daaropvolgende jaren, verwerkt in de meerjarenbegroting. Deze actualisatie gebeurt jaarlijks.

Onderdeel hiervan is het opstellen van het activiteitenplan en de bijbehorende (exploitatie)begroting voor het komende jaar.

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

Functioneren WormerWonen

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

In 2019 kende WormerWonen relatief veel personele veranderingen. In totaal vertrokken drie medewerkers. Zij gingen naar een andere werkgever of met pensioen. Daarnaast waren twee sleutelmedewerkers langere tijd ziek. Van de ontstane vacatures zijn er twee door interne medewerkers ingevuld, die zo een stap vooruit in hun loopbaan konden maken. Verder zijn er drie nieuwe medewerkers geworven, waardoor alle formatieplaatsen weer bezet zijn. Ondanks deze ontwikkelingen heeft de organisatie op het vertrouwde niveau gefunctioneerd. Ongetwijfeld heeft dat van alle medewerkers meer inspanning gekost dan in andere jaren. De raad van commissarissen is verheugd over deze inzet en is positief over de wijze waarop de functiewijzigingen en de introductie van nieuwe medewerkers intern is opgevangen.

Ook is de raad van commissarissen positief over de kennisontwikkeling en -spreiding binnen de organisatie. Het is goed om te zien dat medewerkers een actieve rol krijgen en nemen bij beleidsontwikkelingen en de implementatie ervan. Ook worden zij actief betrokken bij discussies binnen met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Geen wijzigingen binnen de raad van commissarissen

Gedurende 2019 waren er geen wijzigingen in de bezetting en taakverdeling van de raad van commissarissen. Het enthousiasme binnen dit gremium is groot en de samenwerking uitstekend, ook met de directeur-bestuurder. Waar nodig worden onderling en met de directeur-bestuurder diepgaande discussies gevoerd over de onderwerpen die de belangen van huurders, woningzoekenden en/of de (financiële) continuïteit van de organisatie treffen.

Zelfevaluatie

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

Jaarlijks, dus ook in 2019, vindt een zelfevaluatie plaats. Afgelopen jaar gebeurde dit onder externe begeleiding. In de zelfevaluatie is gesproken over de aandachtspunten die de externe begeleider constateerde naar aanleiding van de gesprekken met de directeur-bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen en een digitale enquête onder alle leden van de raad van commissarissen. Hierover kon gericht worden gesproken in de evaluatiebijeenkomst.

Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt met aandachtspunten. Op basis daarvan is een aantal voornemens geformuleerd. Zo is de raad van commissarissen van plan om (zodra dit aan de orde is) de herbenoemingstermijn van een aantal leden te verkorten naar drie jaar. Op die manier worden te grote wijzigingen in de samenstelling van de raad van commissarissen voorkomen. Daarnaast is het voornemen geuit om in het proces van beleidsvorming nog uitgebreider met elkaar (directeur-bestuurder en raad van commissarissen), management en medewerkers te spreken over de effecten van dit beleid en daarbij ook vooral de maatschappelijke en volkshuisvestelijke aspecten te belichten.

Tot slot is een nieuwe visie op toezicht vastgesteld. Om die visie minder generiek te maken en toe te spitsen op WormerWonen, wordt de visie in overleg met directeur-bestuurder nog verder aangescherpt. Op die manier wordt die ook herkenbaar als visie van de organisatie

Vergaderingen en bijeenkomsten

Naast de zelfevaluatie waren er in 2019 zes reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen. Daarnaast vond eind januari de jaarlijks strategie- en risicobijeenkomst plaats met de directeur-bestuurder en het managementteam. De raad van commissarissen sprak tijdens de vergaderingen over de volgende onderwerpen:

- de jaarrekening 2018, inclusief het accountantsverslag en de fiscale positieanalyse;
- het jaarverslag 2018;
- het geactualiseerde strategisch voorraadbeleid;
- het activiteitenplan 2020;
- de meerjarenbegroting 2020;
- de huurverhoging 2019;
- de samenwerking met collega-corporaties;
- de werkwijze bij projectverwerving;
- het bod op Woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeente Wormerland en Zaanstad;
- de realisatie van achttien woningen in Neck-Zuid;
- de splitsing van de VvE Faunastraat in twee afzonderlijke VvE's;
- de verwerving van 44 woningen in Oostzaan;
- de realisatie van sloop/nieuwbouw van achttien woningen aan de Spatterstraat;
- de actualisatie van de klokkenluidersregeling, het protocol vertrouwenspersoon en het integriteitsbeleid;
- de realisatie van achttien woningen in Oostknollendam;
- de Aedes-benchmark.

Samenwerking met De Vooruitgang

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

Huurdersvereniging

Met huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH) is in 2019 weer constructief overleg gevoerd. Dit gebeurde eenmaal. In dit overleg is gesproken over de samenwerking met WormerWonen, de huurverhoging 2019, het duurzaamheidsbeleid, de wenselijkheid en mogelijkheid van nieuwbouw in Wormerland en de ontwikkelingen binnen het bestuur van HvH.

De huurdersvereniging heeft in haar ledenvergadering van april mevrouw H. van Roode formeel benoemd als nieuw bestuurslid en secretaris van de vereniging. De raad van commissarissen is verheugd dat met deze benoeming het bestuur op sterkte is. De huurdersvereniging is onmisbaar

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

De ondernemingsraad

De raad van commissarissen komt eenmaal per jaar bijeen met de ondernemingsraad van WormerWonen. Tijdens deze bijeenkomst in 2019 kwamen de volgende onderwerpen aan bod: uitdagingen en opgaven voor de leden van de raad van commissarissen, het functioneren van de organisatie en de samenwerking tussen ondernemingsraad en directeur-bestuurder. De raad van commissarissen ervaart het overleg met de ondernemingsraad als zeer positief. Uit het overleg blijkt dat er naar het oordeel van de ondernemingsraad geen specifieke knelpunten spelen binnen de organisatie. Ook is er sprake van een open overlegcultuur en vindt de ondernemingsraad zich tijdig en adequaat geïnformeerd.

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 van commissarissen een adviserende rol richting de directeur-bestuurder. De taken en verantwoordelijkheden en de werkwijze vinden hun oorsprong in het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De taakopvatting en werkwijze van de raad van commissarissen van WormerWonen zijn uitgewerkt in de statuten van WormerWonen en de Governance Code. Ook zijn reglementen opgesteld voor de raad van commissarissen, de auditcommissie, de selectie- en remuneratiecommissie en de toezichtsvisie. Al deze reglementen zijn actueel en worden gepubliceerd op de website van WormerWonen.

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

Kennisontwikkeling

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

Samenstelling

In 2019 bleef de samenstelling van de raad van commissarissen ongewijzigd. In 2019 kende de raad van commissarissen de volgende leden:

- De heer drs. M.A. Heerkens, bedrijfskundige en bedrijfseconoom, 53 jaar, lid sinds september 2016, voorzitter sinds december 2017. De heer Heerkens is werkzaam als (interim-)directeur via IJsbeer Interim en Advies BV. Hij heeft ervaring als interim-

directeur en (financieel) manager bij diverse bedrijven, waaronder woningcorporaties, ziekenhuizen en in het openbaar bestuur.

- De heer T. Kuijper, bedrijfskundige, 51 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 raad van commissarissen van woningcorporatie ZVH.
- De heer R. Bakker, bedrijfskundige, 52 jaar, lid sinds mei 2018, vicevoorzitter per januari 2019. De heer Bakker is directeur Portefeuille- en assetmanagement bij Batavia defacto BV. De heer Bakker was eerder statutair directeur bij Stichting OpMaat en werkzaam bij diverse corporaties.
- De heer S. Khandekar, consultant in de corporatiesector, 38 jaar, lid sinds september 2018. De heer Khandekar werkt momenteel bij Deloitte Real Estate en adviseert corporaties over financiële - en vastgoedvraagstukken. De heer Khandekar heeft eerder bij Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gewerkt en is ook bestuurslid van Stichting Daida. Deze stichting zet zich in voor duurzame stedelijke ontwikkeling in ontwikkelingslanden.
- De heer F. Hei, contractmanagementconsultant in de gebouwen- en infrastructuursector, 47 jaar, lid sinds september 2018. De heer Hei werkt momenteel bij TEYLER en adviseert aannemers, corporaties en publieke opdrachtgevers over contractuele bouwgerelateerde vraagstukken. De heer Hei was eerder bestuurder en mede-eigenaar van investeringsmaatschappij Scheybeeck Bouw, algemeen directeur (statutair) van Etro Vastgoedzorg en nationaal en internationaal contractmanager voor onder andere ARCADIS.

Rooster van aftreden

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

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

Honorering

Voor de honorering van de directeur-bestuurder wordt de Wet Normering Topinkomens (WNT) gevolgd. De bruto bezoldiging van de directeur-bestuurder bedroeg € 109.800, hetgeen onder de WNT-norm valt. De leden van de raad van commissarissen ontvangen een vaste vergoeding. Deze vergoeding is gebaseerd op de tijdsbesteding, hun verantwoordelijkheden en de omvang van WormerWonen. De bruto honorering van de voorzitter van de raad van commissarissen bedraagt € 12.650 per jaar. Voor de overige leden is dit € 8.450 per jaar. De bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen in 2019 valt binnen de wettelijke kaders en de beroepsregel honorering Commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Taakverdeling

Ultimo 2019 is de taakverdeling van de raad van commissarissen als volgt:

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

Contacten met de huurdersvereniging			X		X
Contacten met B&W / gemeenteraad			X		X
Selectie- en remuneratiecommissie	X		VZ		
Auditcommissie		X		VZ	
Volkshuisvesting	X	X	X	X	X
Risicomanagement	X	X		X	
Governance	X				X

Kerncommissies

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

- de concept jaarrekening;
- het concept accountantsverslag;
- de fiscale positie;
- de (concept) managementletter 2018;
- het normenkader investeringen;
- de controle-opdracht van de accountant.

De bespreking van de eerste vier onderwerpen vond plaats in het bijzijn van de accountant in de vergadering van maart. In de tweede bijeenkomst van de auditcommissie is vooral gesproken over het normenkader voor investeringen.

Permanente educatie (PE) toezichthouders

In 2019 hebben de toezichthouders van WormerWonen het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Overgehevelde PE-punten uit 2018	Behaalde PE-punten in 2019	Totaal overheveling en 2019 (minimaal vereist 5 punten)
M.A. Heerkens	4	3	7
T. Kuijper	2	8	10
R. Bakker	0	9	9
S. Khandekar	5	5	10
F. Hei	11	17	28

In 2018 en 2019 dienden per kalenderjaar minimaal vijf PE-punten te worden behaald. Overloop van punten uit 2018 is toegestaan.

Beoordeling directeur-bestuurder

Met de directeur-bestuurder vindt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek plaats. De raad constateerde ook in 2019 dat de directeur-bestuurder deskundig, gedreven en weloverwogen te werk gaat. Per 1 juni 2018 is de heer John van Nimwegen - na een positief advies van de minister - voor een periode van vier jaar herbenoemd als directeur-bestuurder van WormerWonen.

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

Governance Code

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

Integriteit

WormerWonen beschikt over een integriteitsprotocol en een klokkenluidersregeling. Beide zijn volgens de beleidskalender in 2019 herijkt. Ook is er een externe vertrouwenspersoon. Deze professional kan meldingen intern bespreekbaar maken en zorgen voor een goede begeleiding van de melder. De integriteit van de organisatie en de bedrijfsvoering is daarnaast een vast punt op de agenda van de raad van commissarissen.

Verklaring van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen verklaart zich akkoord met het jaarverslag 2019 met inachtneming van de verklaring van accountant 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 grote waardering uit voor de organisatie, die haar kerntaak zeer goed in het vizier heeft en al haar activiteiten daarop richt. Met daarbij een sterke financiële positie, kan WormerWonen een prima rol vervullen in de sociale huisvesting van huurders en woningzoekenden in de Zaanstreek.

Namens de raad van commissarissen van WormerWonen,

drs. M.A. Heerkens
voorzitter



Jaarrekening WormerWonen 2019

Versie: Definitief
d.d. 25 maart 2020

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	62
Jaarrekening TI	63
1. Balans per 31 december 2019	63
2. Functionele winst- en verliesrekening 2019	65
3. Categoriele winst- en verliesrekening 2019	66
4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode	67
5. Algemene toelichting	69
6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	71
7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	84
8. Financiële instrumenten en risicobeheersing	88
9. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	90
10. Toelichting op de balans	91
11. Toelichting op de winst- en verliesrekening	104
12. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB	110
13. Overige informatie	118
Overige gegevens	122
Gebeurtenissen na balansdatum	122
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	122
Kengetallen	127

Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling

Stichting WormerWonen

Gemeente van vestiging

Wormerland

Adres

Mercuriusweg 1

1531 AD Wormer

T (075) 642 64 21

E info@wormerwonen.nl

I www.wormerwonen.nl

Datum van oprichting

23 februari 1912

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit van toelating

23 februari 1912, nr. TL 1637

Datum van de ministeriële goedkeuring tot wijziging van de statuten

28 mei 2018

WORMERWONEN

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

7 maart 1979, nr. 35010466

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

Jaarrekening TI

1. Balans per 31 december 2019 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (in € 1.000)	Ref.	2019	2018
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	10.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		277.970	254.181
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		11.988	11.381
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.026	2.879
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.856	487
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.452	1.520
Totaal vastgoedbeleggingen		297.292	270.448
Financiële vaste activa	10.2		
Latente belastingvordering(en)	10.2.1	1.180	830
Overige vorderingen	10.2.2	121	185
Totaal financiële vaste activa		1.300	1.015
Som vaste activa		298.592	271.464
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	10.3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.3.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.3.2	414	104
Totaal voorraden		414	104
Vorderingen	10.4		
Huurdebiteuren	10.4.1	46	58
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4.2	480	5
Overige vorderingen	10.4.3	116	1.193
Overlopende activa	10.4.4	12	100
Totaal vorderingen		654	1.356
Liquide middelen	10.4.5	3.816	4.911
Som vlottende activa		4.884	6.371
TOTAAL ACTIVA		303.476	277.835

PASSIVA (in € 1.000)	Ref.	2019	2018
Vermogen	10.5		
Overige reserve		70.310	69.740
<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>		6.266	570
Herwaarderingsreserve		159.174	127.094
<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>		22.650	32.080
Totaal vermogen		258.400	229.484
Voorzieningen	10.6		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.6.1	1.107	5.951
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.6.2	-	-
Totaal voorzieningen		1.107	5.951
Langlopende schulden	10.7		
Schulden/leningen overheid	10.7.1	2.902	3.094
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.7.1	27.263	27.275
Schulden/leningen overig	10.7.2	2.391	2.450
Derivaten	10.7.3	5.314	3.371
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	10.7.4	2.865	2.748
Totaal langlopende schulden		40.735	38.937
Kortlopende schulden	10.8		
Schulden aan overheid	10.8.1	192	186
Schulden aan kredietinstellingen	10.8.2	11	56
Schulden aan leveranciers	10.8.3	533	940
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.8.4	1.429	1.416
Overige schulden	10.8.5	169	223
Overlopende passiva	10.8.6	899	641
Totaal kortlopende schulden		3.235	3.462
TOTAAL PASSIVA		303.476	277.835

2. Functionele winst- en verliesrekening 2019 (in € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	11.1	13.268	12.717
Opbrengsten servicecontracten	11.2	912	856
Lasten servicecontracten	11.3	-870	-831
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.449	-1.444
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-2.989	-3.291
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-2.548	-2.303
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.325	5.702
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.7	-	850
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.8	-	872
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-22
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.9	540	1.768
Toegerekende organisatiekosten	11.10	-9	-25
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.11	-262	-914
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		269	828
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.12	-606	-5.824
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.13	26.692	36.799
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.14	30	-37
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		26.116	30.938
Opbrengst overige activiteiten	11.15	47	45
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		47	45
Overige organisatiekosten	11.16	-337	-437
Leefbaarheid	11.17	-142	-124
Waardeveranderingen financiële vaste activa	11.18	-1.943	-424
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.19	65	36
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.20	-847	-803
Saldo financiële baten en lasten		-2.725	-1.191
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		29.553	35.739
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	11.21	-637	-3.089
Resultaat na belastingen		28.916	32.650

3. Categoriele winst- en verliesrekening 2019 (in € 1.000)

OMSCHRIJVING	2019	2018
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	13.279	12.743
Opbrengsten servicecontracten	912	856
Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	269	806
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	150	133
Overige bedrijfsopbrengsten	185	153
Som bedrijfsopbrengsten	14.796	14.690
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	99	99
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	606	5.824
Kosten uitbesteed werk	-	-
Lonen en salarissen	1.007	997
Sociale lasten	170	164
Pensioenlasten	148	145
Onderhoudslasten	2.653	2.962
Leefbaarheid	142	124
Lasten servicecontracten	870	831
Overige bedrijfslasten	3.544	3.376
Som bedrijfslasten	9.239	14.522
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.722	36.762
Bedrijfsresultaat	32.278	36.930
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-1.943	-424
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	65	36
Rentelasten en soortgelijke kosten	-847	-803
Saldo financiële baten en lasten	-2.725	-1.191
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	29.553	35.739
Belastingen	-637	-3.089
Resultaat na belastingen	28.916	32.650

4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	x € 1.000	2019	2018
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	13.262	12.710
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	12.536	11.980
1.1.2	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	401	392
1.1.3	- Intramuraal DAEB	43	42
1.1.4	- Maatschappelijk onroerend goed	59	58
1.1.5	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	222	236
1.2	Vergoedingen	1.082	1.078
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	-	-
1.5	Renteontvangsten	-	-
	Saldo ingaande kasstromen	14.344	13.788
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.351	1.303
1.7.1	- Lonen en salarissen	974	942
1.7.2	- Sociale lasten	174	162
1.7.3	- Pensioenlasten	203	199
1.8	Onderhoudsuitgaven	2.946	2.862
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.766	2.705
1.10	Rente-uitgaven	767	615
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	13	150
1.11 b	Verhuurdersheffing	691	1.615
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	6	23
1.13	Vennootschapsbelasting	1.574	702
	Saldo uitgaande kasstromen	10.114	9.975
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	4.230	3.813
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	537	1.768
2.2 B	Verkoopontvangsten grond	-	850
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	537	2.618
	x € 1.000	2019	2018
	<u>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.3 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	3.306	5.862
2.4 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.248	1.570
2.5 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	2.024
2.6 A	Investerings overig	7	145
2.6 B	Investerings overig	42	31
2.7 A	Externe kosten bij verkoop	16	21
2.7 B	Externe kosten bij verkoop	-	22
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	5.620	9.675
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.083	-7.057

	FVA		
2.8	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.9	Ontvangsten overig	-	-
2.10 A	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
2.10 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-5.083	-7.057
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borggen leningen	-	2.100
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	196	192
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	45	44
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	-241	1.864
4.1	Mutatie liquide middelen	-1.095	-1.380
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	4.911	6.291
	Liquide middelen per 31-12	3.816	4.911

5. Algemene toelichting

Algemeen

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

Stelselwijziging

In 2019 is ten opzichte van 2018 één stelselwijziging doorgevoerd. Dit betreft de verwerking van latente belastingvorderingen en -verplichtingen. Na een aanpassing door de Raad voor de Jaarverslaggeving van de bepalingen van RJ 272 'Belastingen naar winst', is voor woningcorporaties meer duidelijkheid gekomen over de wijze waarop met latente belastingen voor vastgoed in exploitatie moet worden omgegaan. Deze aanpassing is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019.

Hoofddijn van deze aanpassing van de RJ 272 is dat bij vastgoed in exploitatie in bepaalde situaties aan de orde kan zijn dat het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale boekwaarde bij sloop of de boekwinst bij verkoop (gebruik van herinvesteringsreserve) in de toekomst niet zal leiden tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van dat actief. Dit omdat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit doorschuift naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee (oneindig) ver in de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil.

Uitgangspunt daarbij is de veronderstelling dat de woningcorporatie – vanuit haar kerntaak – de omvang van de portefeuille in exploitatie in stand houdt.

De hiervoor genoemde wijziging leidt er toe dat met ingang van het boekjaar 2019 de 'belastinglatentie verkopen' komt te vervallen. Doordat dit een stelselwijziging betreft, worden in de jaarrekening 2019 ook de vergelijkende cijfers gecorrigeerd. Dit leidt tot de volgende wijzigingen:

Balans per 31-12-2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Activa:			
FVA: Latente belastingvorderingen (TI en DAEB)	1.268	830	-438
Passiva:			
EV: Resultaat boekjaar t.g.v. ABR (TI)	1.008	570	-438
EV: Resultaat boekjaar t.g.v. ABR (DAEB)	1.243	805	-438

Resultatenrekening per 31-12-2018	Jaarrekening 2018	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Belastingen: Belastingen (TI)	-2.651	-3.089	-438
Belastingen: Belastingen (DAEB)	-2.593	-3.031	-438

Schattingswijzigingen

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

Presentatiewijzigingen

In 2019 is ten opzichte van 2018 een presentatiewijziging doorgevoerd. Gedurende 2019 zijn er richtlijnen gekomen betreffende de administratieve verwerking van onderhouds- en beheerlasten, zowel voor de functionele Winst- en Verliesrekening als voor bepaling van de beleidswaardenormen. Deze richtlijnen zijn met ingang van verslagjaar 2019 gehanteerd. Om de vergelijkbaarheid van de cijfers te bevorderen, zijn deze richtlijnen met betrekking tot de functionele Winst- en Verliesrekening ook toegepast op de vergelijkende cijfers 2018. Vanzelfsprekend betreft het slechts een presentatiewijziging en heeft het geen resultaatwijziging tot gevolg.

Schattingen

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

Als gevolg van de Coronacrisis, welke na balansdatum is ontstaan, is de continuïteit van WormerWonen mogelijk onzeker, dan wel heeft het mogelijk ernstige gevolgen voor de continuïteit van WormerWonen. Op basis van de uiteenzetting bij 'Gebeurtenissen na balansdatum' op pagina 122 blijkt echter dat de continuïteit van WormerWonen is geborgd. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn daarom gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De 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, met uitzondering van de verwerking van latente belastingvorderingen- en verplichtingen (zie 'Stelselwijziging').

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

Verwerking van groot onderhoud

De kosten van groot onderhoud aan het materieel vast actief komen direct ten laste van het resultaat. Bij de bepaling of een kostenpost groot onderhoud danwel een verbetering betreft, is met ingang van 2019 gebruik gemaakt van de handleiding 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' d.d. 3 juli 2019, welke is uitgegeven door het ministerie van BWK, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De hierin vermelde definities zijn met ingang van 2019 voor zowel de jaarrekening als de beleidswaarde toegepast.

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau 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 woonegelegenheden en parkeren vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

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

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

Macro economische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	8,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe	2019	<i>plus object specifieke op-/afslag voor bouwjaar en grootte</i>
EGW doorexploiteerscenario	€ 1.362	
MGW doorexploiteerscenario	€ 1.273	
Zelfst. studenteenheid doorexploiteersc.	€ 1.295	
Onzelfst. studenteenheid doorexploiteersc.	€ 765	
Extramurale zorgenheid doorexploiteersc.	€ 1.316	
EGW uitpondscenari	€ 528	
MGW uitpondscenari	€ 472	
Zelfst. studenteenheid uitpondscenari	€ 533	
Extramurale zorgenheid uitpondscenari	€ 522	

	Per vhe
Beheerkosten - EGW	€ 447
Beheerkosten - MGW	€ 439
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 413
Beheerkosten - zorgenheid (extramuraal)	€ 405

Gemeentelijke OZB – waarde peildatum	01-01-2018
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2018)	0,09% (van WOZ-waarde)

	2020-2021	2022	2023	2024 ev
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%

	2020	2021-2024	2025 e.v.
Mutatiekans bij uitponden van niet-aangebroken complex, als opslag op mutatiekans doorexploiteren	2,00%	0,00%	70% van mutatiekans doorexpl.
Mutatiekans doorexploiteren	Gem. mutatiekans afgelopen 5 jaar per waarderingscomplex		

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

	2019	
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,40%	
Splitsingskosten	€ 531	<i>per te splitsen vhe</i>
Disconteringsvoet	5,98%	<i>plus object specifieke opslag voor object- en marktrisiko</i>

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
<i>Prijsinflatie</i>	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 5,60 / € 6,80 / € 9,00 per m2 bvo				
<i>Mutatieonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 9,40 / € 11,40 / € 11,40 per m2 bvo				
<i>Marketing</i>	14% van de marktjaarhuur				
<i>Beheerkosten – BOG / MOG / ZOG</i>	3% / 2% / 2,5% van de markthuur				
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2018)</i>	0,13% van de WOZ-waarde BOG / MOG 0,36 % van de WOZ-waarde ZOG				
<i>Disconteringsvoet</i>	5,96% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico				

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

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
<i>Prijsinflatie</i>	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</i>	€ 52 per jaar				
<i>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</i>	€ 173 per jaar				
<i>Beheerkosten - parkeerplaats</i>	€ 27 per jaar				
<i>Beheerkosten – garagebox</i>	€ 38 per jaar				
<i>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2018</i>	0,24% van de WOZ-waarde				
<i>Disconteringsvoet</i>	5,96% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 531 per eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria conform de nieuwe definities onderhoud en verbetering (zie 'grondslagen waardering vaste activa'), worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op marktwaardecomplexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. WormerWonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 72% van de maximaal redelijke huur voor het DAEB-bezit en 100% van de maximaal redelijke voor het Niet-DAEB bezit. Voor beide categorieën geldt dat huurharmonisatie niet tot huurverlaging mag leiden. Met andere woorden: indien de huidige huur hoger is dan de procentuele streefhuur, wordt de huidige huur als streefhuur gehanteerd. Daarnaast geldt voor het DAEB-bezit dat de streefhuur wordt afgetopt op de liberalisatiegrens (indien 72% van de maximaal redelijke huur hoger is dan deze grens).
3. De component instandhoudingsonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WormerWonen heeft deze norm gebaseerd op haar eigen onderhoudsbegroting, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. Dit resulteert in een gemiddelde netto contante onderhoudsnorm van € 1.661,- per kostenfactor (2018: € 1.636,-).
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en vastgoedgerelateerde leefbaarheid. Net als bij de onderhoudsnorm is de norm voor beheerskosten gebaseerd op de eigen meerjarenbegroting. Dit resulteert in een gemiddelde netto contante norm voor beheerskosten van € 913,- per kostenfactor (2018: € 885,-).

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

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waarderingsgrondslag

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

Bijzondere waardevermindering

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Als financieringstransactie kwalificeren wij:

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

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

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

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

Onroerende en roerende zaken bestemd voor eigen gebruik

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deze deelneming zijn op WormerWonen niet van toepassing.

Andere deelnemingen

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte

voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd op de balans opgenomen. Indien het saldo een vordering betreft, wordt deze opgenomen onder de financiële vaste activa; bij een gesaldeerde verplichting wordt dit onder de post voorzieningen opgenomen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de bruto marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties (= huidige leningportefeuille ultimo 2019) ad 2,47% (2018: 2,35%) genomen. Onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief resulteert dit in een netto rente van 1,85% (2018: 1,76%).

Overige vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de

geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Pensioenen

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

Pensioenregeling van het Pensioenfonds voor de Woningcorporaties

WormerWonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Werknemers die hiervoor in aanmerking komen bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten, zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WormerWonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2019 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van afgelopen 12 maanden) van het pensioenfonds 110,7% (2018: 115,9%). De maanddekkingsgraad van december 2019 is 113,1% (2018: 110,3%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 125,3%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. WormerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing. Op verplichte, contractuele of vrijwillige basis worden premies aan pensioenfonds

en verzekeringsmaatschappijen betaald door WormerWonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien die tot een terugstorting of tot een vermindering van toekomstige betalingen leiden. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

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

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

Leasing

Operationele leasing

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

Afgeleide financiële instrumenten (embedded derivaten)

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

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

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

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

7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Bijzondere posten

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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019 is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 is een gemiddelde huurverhoging van 1,5% toegepast, met differentiatie op basis van de relatieve hoogte van de huurprijs. Er is geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

	Aantal woningen	Huurverhoging
DAEB >72% van de maximale huur	605	1,00%
DAEB <72% van de maximale huur	1.373	1,80%
Te slopen complexen	72	0,00%
MIVA woningen	9	1,00%
Niet-DAEB De Voorhoede	26	2,60%
Niet-DAEB Merckenrif	15	2,60%
Totaal (per 1 juli 2019)	2.100	Gemiddeld 1,52%

Opbrengsten servicecontracten

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

Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

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

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

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

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

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

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

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

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

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (bedrijfsopbrengsten)

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

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Lasten onderhoud

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

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

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa

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

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

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

Belastingen

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

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

8. Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

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

Prijrisico

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

Valutarisico

WormerWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

WormerWonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name onder financiële vaste activa leningen u/g en overige effecten als gevolg van wijzigingen in de markttrente. 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 markttrente 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 markttrente.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

In € 1.000	31-12-2019
Banksaldo	3.816
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	10.645
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	10.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	8.392

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.

9. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Waardering vaste activa

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening, heeft WormerWonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het verslagjaar 2017 en 2018 zullen worden getoetst.

Hierdoor kunnen de fiscale lasten over 2019 en voorgaande jaren nog wijzigen en belastinglatenties een andere waarde kennen.

Kasstroomoverzicht (directe methode)

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

10. Toelichting op de balans

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2019

10.1 Vastgoedbeleggingen (in € 1.000)							
Materiële vaste activa	Ref.	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken VOV	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Vastgoed ten dienste van exploitatie	Totaal
1 januari 2019							
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1		254.181	11.381	2.879	487	1.520	270.448
Mutaties 2019							
Investerings, initiële verkrijgingen					3.788	39	3.827
Investerings ten laste van voorziening ORT					-1.271		-1.271
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling							-
Investering na eerste waardering		2.287					2.287
Herclassificaties ten laste van voorziening ORT							-
Herclassificaties van en naar vastgoed in ontwikkeling voor verkoop					-290		-290
Buitengebruikstellingen en afstotingen		-4.199	-384				-4.583
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen in de marktwaarde		25.701	991	147			26.839
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik					142		142
Afschrijvingen						-107	-107
31 december 2019							
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12		277.970	11.988	3.026	2.856	1.452	297.292

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.997 woonegelegenheden en 18 niet-woonegelegenheden opgenomen. In de post Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn dit 41 woonegelegenheden en 232 niet-woonegelegenheden.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 181,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 159,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform

de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WormerWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van WormerWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 161,4 miljoen, waarvan het grootste deel toeziet op het DAEB-bezit in exploitatie. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2019			2018
	(in € 1.000,-)	DAEB vastgoed i.e.	Niet-DAEB vastgoed i.e.	Totaal vastgoed i.e.
Marktwaarde per 31 december 2019		277.970	11.988	289.957
Aanpassing naar beleid doorexploiteren		-6.986	415	-6.570
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)		-127.569	-908	-128.477
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid WormerWonen		-16.787	-255	-17.042
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en vastgoedgerelateerde leefbaarheid		-9.131	-130	-9.261
Beleidswaarde per 31 december 2019		117.497	11.109	128.606

De totale afslag op de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 161,4 miljoen. Daarmee bedraagt de 'maatschappelijke bestemming' 55,6% van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit impliceert dat circa € 161,4 miljoen van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	6,10%
Streefhuur per maand	€ 557 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.661 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 913 per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet (doorexpluiten)	0,5% hoger	€ 10,8 mio lager
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 6,9 mio hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	€ 5,1 mio lager
Lasten beheer per jaar	€ 100,- hoger	€ 5,0 mio lager

Verklaring waardemutatie vastgoed in exploitatie

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

Verloopstaat Marktwaarde 2018 - 2019 WormerWonen							
	Woningen		DAEB		Niet-DAEB		Totaal
	Woningen	BOG, MOG en ZOG	Woningen	Parkeren			
Marktwaarde 2018	253.151	1.030	254.181	7.673	3.708	11.381	265.563
Voorraadmutaties							
Verkoop	-262	0	-262	0	0	0	-262
Sloop	-3.937	0	-3.937	0	-384	-384	-4.321
Subtotaal voorraadmutaties	-4.199	0	-4.199	0	-384	-384	-4.584
Mutatie objectgegevens							
Contractuur en leegstand	2.813	6	2.819	159	40	200	3.019
Maximaal redelijke huur	189	0	189	0	0	0	189
WOZ-waarde	14.299	-9	14.290	122	60	182	14.472
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	-4	-4	0	0	0	-4
Mutatiekans	-6.332	0	-6.332	0	-15	-15	-6.347
Complexdefinitie en verkooprestricties	-475	0	-475	0	0	0	-475
Subtotaal mutatie objectgegevens	10.495	-7	10.488	281	85	366	10.854
Methodische wijzigingen handboek en software							
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	11.842	0	11.842	170	0	170	12.012
Minimale mutatiekans in eindwaarde	1.730	0	1.730	87	7	94	1.823
Overige rekenmethodiek woningen	4	0	4	0	0	0	4
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	13.576	0	13.576	257	7	263	13.839
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek							
Markthuur na validatie	62	0	62	0	0	0	62
Disconteringsvoet na validatie	-26.104	0	-26.104	-1.042	0	-1.042	-27.146
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-26.041	0	-26.041	-1.042	0	-1.042	-27.083
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen							
Macro-economische parameters	-658	-6	-664	-36	-20	-57	-720
Markthuur	15.933	23	15.956	767	0	767	16.723
Leegwaardestijging	-4.016	0	-4.016	-97	0	-97	-4.113
Splitsings- en verkoopkosten	163	0	163	3	-5	-2	161
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	0	-7	-7	0	-15	-15	-22
Beheerkosten	-303	0	-303	-8	-2	-9	-313
Belastingen en verzekeringen	1.672	2	1.675	49	0	49	1.723
Verhuurderheffing	10	0	10	0	0	0	10
Disconteringsvoet	17.151	0	17.151	762	5	767	17.918
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	29.953	12	29.965	1.440	-37	1.403	31.368
Marktwaarde 2019	276.934	1.036	277.970	8.609	3.378	11.988	289.957
<i>Percentage marktwaarde 2019 t.o.v. 2018</i>	<i>109,39%</i>	<i>100,53%</i>	<i>109,36%</i>	<i>112,20%</i>	<i>91,11%</i>	<i>105,33%</i>	<i>109,19%</i>

Overige toelichtingen vastgoedbeleggingen

Het niet-DAEB-bezit in exploitatie bestaat ultimo 2019 uit 41 geliberaliseerde huurwoningen (2018: 41) en 232 garageboxen (2018: 270).

In de post Onroerende zaken VOV zijn in totaal 18 eenheden (2018: 18 eenheden) opgenomen welke zijn verkocht middels het 'Koopgarant' principe, waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van 25 procent. Hierbij geldt een terugkoopplicht.

Schattingen

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

Afschrijving

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

Voor toelichting inzake de MVA die een bijzondere waardeverandering hebben ondergaan, verwijzen wij naar 11.12 tot en met 11.14 van de toelichting functionele winst- en verliesrekening.

Het beleid van WormerWonen is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. WormerWonen bezit 41 geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie en 232 garageboxen in exploitatie welke tot de Niet-DAEB tak behoren.

	Aantal	WOZ-waarde 2019 (peildatum 01-01-2018)
DAEB woningen in exploitatie	1.997	€ 333,4 miljoen
DAEB MOG in exploitatie	9	€ 3,3 miljoen
DAEB Intramurale Zorg in exploitatie	9	€ 0,7 miljoen
Niet-DAEB woningen in exploitatie	41	€ 8,2 miljoen
Niet-DAEB garages in exploitatie	232	€ 3,9 miljoen
Totaal bezit in exploitatie	2.288	€ 349,5 miljoen

10.2	Financiële vaste activa (in € 1.000)	2019	2018
	De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende verloopoverzicht samengevat:		
10.2.1	Latente belastingvordering(en)	1.180	830
		2019	2018
10.2.1.1	<i>Actieve belastinglatentie leningen</i>	17	18
	Nominale waarde € 19.464 (2018: € 20.621)		
10.2.1.2	<i>Actieve belastinglatentie embedded derivaten</i>	1.185	848
	Nominale waarde € 1.673.900 (2018: € 1.197.091)		
10.2.1.3	<i>Passieve belastinglatentie premie</i>	-23	-36
	Totaal	1.180	830
	De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen netto 1,85% (bruto 2,47%). De post heeft betrekking op langlopende leningen (gem. looptijd 5 jaar) en embedded derivaten (gem. looptijd 40 jaar). Bij de bepaling van de latenties is vanaf boekjaar 2018 rekening gehouden met de stapsgewijze daling van het Vpb-tarief.		

10.4	Vorderingen		2019	2018	
10.4.1	Huurdebiteuren				
	De specificatie van deze post naar ouderdom luidt als volgt:	Aantallen huurders	Huurachterstand		
		2019	2018	2019	2018
	Tot 1 maand	89	110	24	29
	1 tot 2 maanden	18	20	16	14
	2 tot 3 maanden	3	2	4	2
	3 maanden of meer	1	5	2	13
	Totaal	111	137	46	58
10.4.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen				
10.4.2.1	Vpb Jisp t/m 2012			4	4
10.4.2.2	Vpb 2018			469	-
10.4.2.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen			7	1
	Totaal			480	5

10.4.3	Overige vorderingen		2019	2018
10.4.3.1	Vertrokken bewoners		4	8
10.4.3.2	Te ontvangen subsidie projectontwikkeling		-	1.150
10.4.3.3	Overige		116	43
	Subtotaal		120	1.201
10.4.3.4	Af: Voorziening wegens oninbaarheid		-4	-8
	Totaal overige vorderingen		116	1.193
	De voorziening dubieuze debiteuren is gelijk gesteld aan de vorderingen op vertrokken bewoners. De praktijk leert dat deze vorderingen meestal oninbaar zijn. Beoordeling van deze vorderingen gebeurt volgens de statische methode. Alle vorderingen hebben een looptijd van < 1 jaar.			

10.4.4	Overlopende activa		2019	2018
10.4.4.1	Te koppelen dagafschriften		10	17
10.4.4.2	Vooruitbetaalde bedragen		1	83
	Totaal		12	100

10.4.5	Liquide middelen		2019	2018
10.4.5.1	Ter vrije beschikking (geen garanties)			
	Diverse bank- en kassaldi		3.816	4.911
	- Kas	-		
	- Bank	3.816		
	Subtotaal		3.816	4.911
10.4.5.2	Kruisposten geldverkeer		-	-
	Totaal liquide middelen		3.816	4.911

	PASSIVA (in € 1.000)		
10.5	Eigen vermogen	2019	2018
	Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserve en overige reserve.		
	Verloop overige reserve		
	Stand per 1/1	70.310	69.740
	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste van overige reserve</i>	6.266	570
	Stand per 31 december	76.576	70.310
	Verloop herwaarderingsreserve		
	Stand per 1/1	159.174	127.094
	<i>Resultaat boekjaar door verkoop</i>	-210	-674
	<i>Resultaat boekjaar door aankoop/nieuwbouw</i>	-	193
	<i>Resultaat boekjaar door sloop/investeringen bestaand bezit</i>	-5.306	-2.047
	<i>Ongerealiseerde herwaardering boekjaar</i>	28.166	34.609
	Stand per 31 december	181.824	159.174
	Totaal vermogen	258.400	229.484
	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 2019 ad € 28,916 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 6,266 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 22,650 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen:

	2019	2018
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	5.951	686
Dotaties	484	5.942
Onttrekkingen	1.271	677
Vrijval	4.058	-
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	1.107	5.951

10.6 Voorzieningen							2019	2018
10.6.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw							1.107	5.951
Complex	ORT 2019	Stand per 1-1-2019	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31-12-2019		
01	484	-	484	-	-	484		
81	-	-	-	-	-	-		
88	1.418	1.248	-	229	573	446		
97	1.317	3.761	-	820	2.941	-		
98	441	942	-	222	543	177		
Totaal	3.660	5.951	484	1.271	4.058	1.107		
De bovenstaande voorzieningen hebben een looptijd van langer dan een jaar.								
10.6.2 Voorziening latente belastingverplichtingen							-	-

10.7 Langlopende schulden				
Leningen				
	Stand per 31-12-2019	Aflossingsverplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar ≤ 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	3.094	192	-	2.902
Schulden/leningen kredietinstellingen	27.275	11	-	27.263
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.865	-	-	2.865
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	33.233	204	-	33.030
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.				

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

De mutaties in 2019 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:				
10.7.1	Leningen overheid en kredietinstellingen	Schulden /leningen kredietinstellingen	Schulden /leningen overheid	Totaal
	1-1-2019			
	Oorspronkelijk bedrag lening	35.540	5.661	41.201
	Cumulatieve aflossingen	8.209	2.381	10.590
	Schuldrestant 1-1-2019	27.331	3.280	30.611
	Mutaties			
	Bij: Nieuw/bijstorting	-	-	-
	Af: Aflossing	56	186	242
	31-12-2019			
	Oorspronkelijk bedrag lening	35.540	5.661	41.201
	Cumulatieve aflossingen	8.266	2.567	10.833
	Schuldrestant 31-12-2019	27.275	3.094	30.369

		2019	2018
10.7.1.1	Schulden/leningen overheid	3.094	3.280
10.7.1.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	27.275	27.331
	<i>Totaal schulden/leningen overheid en kredietinstellingen</i>	<i>30.369</i>	<i>30.611</i>
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen overheid	192	186
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen kredietinstellingen	11	56
	Schuldrestant langlopend 31-12-2019	30.165	30.369

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 17,4 jaar (2018: 18,3 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2019: 2,47% (2018: 2,35%). In 2019 is geen externe financiering aangetrokken. Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 30,4 miljoen opgenomen waarvoor bij het WSW borging is verkregen.

Leningen

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

Marktwaaarde basisrentelening

WormerWonen heeft één fixe basisrentelening met een nominale hoofdsom van € 5,0 miljoen. Deze lening kwalificeert zich in beginsel binnen RJ 290 niet als een contract met een af te splitsen embedded derivaat, aangezien sprake is van vaste rente (basisrente) met een variabele kredietopslag (spread). De marktwaaarde van de basisrentelening tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31 december 2019, bedraagt circa € 9,6 miljoen (2018: € 8,2 miljoen).

Marktwaaarde extendible basisrenteleningen

WormerWonen heeft twee extendible fixe basisrenteleningen, NWB 1-27252 en NWB 1-26677, in haar portefeuille met een totale hoofdsom van € 10,0 miljoen. De hoogte van de rente is ingedeeld in verschillende tijdvakken. De rente in toekomstige tijdvakken is afhankelijk van de rentestand ten tijde van aanvang van het nieuwe tijdvak. De marktwaaarde van de hoofdsom van de extendible basisrentelening NWB 1-27252 op basis van de rentecurve per 31 december 2019 bedraagt € 5,3 miljoen (2018: € 5,4 miljoen). De marktwaaarde bestaat voor een deel uit de waardering van de lening volgens de reguliere DCF-methode. Het laatste tijdvak dient te worden beschouwd als een geschreven receiver swaption gewaardeerd conform het Black-Scholes model. De marktwaaarde van de swaption bedraagt ultimo 2019 € 5,3 miljoen negatief (2018: € 3,4 miljoen negatief).

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

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

10.7.2	Schulden/leningen overig				
Lening	Hoofdsom	Reële marktwaaarde op conversiedatum 05-juli-2018	Voorziening rente-verlies per 31-12	Amortisatie voorziening rente-verlies	Voorziening rente-verlies per 31-12
			2018	2019	2019
NWB 1-26677	5.000	7.479	2.450	-59	2.391
Totaal	5.000	7.479	2.450	-59	2.391

10.7.3	Derivaten					
Lening	Hoofdsom	Marktwaaarde hoofdsom		Marktwaaarde swaption		Mutatie
		2018	2019	2018	2019	2019
NWB 1-27252	5.000	5.445	5.317	-3.371	-5.314	-1.943
Totaal	5.000	5.445	5.317	-3.371	5.314	-1.943

Naar aanleiding van RJ-uiting 2014-15 Richtlijn 290: Financiële instrumenten (2014) moeten embedded derivaten gescheiden worden van het basiscontract, indien wordt voldaan aan de daarvoor geldende criteria. De derivaten worden vervolgens separaat in de balans verwerkt. WormerWonen heeft ultimo 2019 nog één extendible lening: Een leningcontract waarbij de bank de optie heeft om na een aantal jaren de lening voor een additioneel aantal vooraf overeengekomen jaren tegen een vooraf vastgesteld rentepercentage te verlengen. Deze geschreven opties voldoen aan de criteria voor embedded derivaat en zijn per 2015 afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans verwerkt onder langlopende schulden. De reële waarde van deze embedded derivaat bedroeg per 31 december 2018 € 3,4 miljoen negatief en per 31 december 2019 € 5,3 miljoen negatief.

Marktwaaarde totale leningportefeuille

De marktwaaarde van de overige leningen in de leningportefeuille ultimo 2019, zijnde annuïtaire en fixe leningen, is bepaald uitgaande van continuïteit. Dat wil zeggen dat de toekomstig te betalen rente en aflossingen contant gemaakt zijn naar prijspeil 31-12-2019. Als disconteringsvoet voor de jaarlijkse kasstromen wordt de marktrente (risicovrij) + opslag (corporate bonds rate triple A) gebruikt, passend bij het jaar van de kasstroom. Dit houdt in dat de kasstroom van jaar 1 contant wordt gemaakt tegen de 1-jaars rente + opslag, de kasstroom van jaar 2 tegen de 2-jaars rente + opslag, etc. Dit resulteert in een marktwaaarde van dit deel van de leningportefeuille van € 24,9 miljoen (nominaal € 20,4 miljoen).

De marktwaaarde van de totale leningportefeuille ziet er zodoende per 31 december 2019 als volgt uit:

	Nominale waarde	Marktwaaarde
8 Annuïtaire / fixe leningen	20.369	24.916
1 Basisrentelening	5.000	9.628
1 Extendible lening	5.000	5.317
Waarde per 31-12-2019	30.369	39.861

		2019	2018
10.7.4	Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.865	2.748
	In 2018 zijn geen bestaande huurwoningen verkocht onder voorwaarden met een terugkoopverplichting. Er is ook geen woning teruggekocht. Het totaal aantal huurwoningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2018 is 18 stuks (2017: 18 stuks).		
		2019	2018
	1 januari		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.200	2.200
	Verminderen/vermeerderingen	548	179
	Schuld per 1 januari	2.748	2.379
	Mutaties		
	Bij: Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdracht	-	-
	Af: Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	Opwaarderingen	117	368
	Afwaarderingen	-	-
	31 december		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.200	2.200
	Verminderen/vermeerderingen	665	548
	31 december	2.865	2.748

10.8	Kortlopende schulden	2019	2018
10.8.1	Schulden aan overheid		
10.8.1.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	192	186
	Totaal	192	186
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
10.8.2	Schulden aan kredietinstellingen		
10.8.2.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	11	56
	Totaal	11	56
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
10.8.3	Schulden aan leveranciers	533	940
	Dit betreft crediteuren met reguliere openstaande posten.		
10.8.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
10.8.4.1	Premies sociale verzekering en loonbelasting	-	58
10.8.4.2	Nog te betalen BTW	325	148
10.8.4.3	VPB 2017	-	283
10.8.4.4	VPB 2018	-	926
10.8.4.5	VPB 2019	1.104	-
	Totaal	1.429	1.416

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 2017 is ingediend, en de aangifte 2018 is opgesteld en gereed voor indiening. Sectorbreed is naar aanleiding van de aangiftes 2015 en 2016 een discussie met de Belastingdienst ontstaan over de fiscale aanvaardbaarheid van de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst stelt zich kort gezegd op het standpunt dat een voorziening slechts gevormd kan worden voor piekuitgaven op portefeuilleniveau. Bij het schatten van de fiscale positie ten behoeve van de jaarrekening heeft WormerWonen een positie ingenomen waar zij de onderhoudsvoorziening in 2016 volledig vrij heeft laten vallen. Bij de definitieve aanslag 2016 heeft WormerWonen dezelfde positie ingenomen. Hangende de discussie met de Belastingdienst heeft WormerWonen echter wel bezwaar gemaakt tegen haar eigen aangifte 2016.

		2019	2018
10.8.5	Overige schulden		
10.8.5.1	Afrekening servicekosten	169	223
	Totaal	169	223
10.8.6	Overlopende passiva		
10.8.6.1	Niet vervallen rente	214	217
10.8.6.2	Vooruit ontvangen huur	101	107
10.8.6.3	Verplichting vakantiedagen	63	81
10.8.6.4	Overige	520	235
	Totaal	899	641

10.9	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen
10.9.1	Investeringsverplichtingen
	Voor de lopende nieuwbouwprojecten zijn er aangegane verplichtingen van € 9,5 miljoen opgenomen.
10.9.2	WSW-obligo
	Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WormerWonen een obligoverplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door WormerWonen opgenomen door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2019 bedraagt dit obligo € 1,2 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen, dient WormerWonen het bedrag binnen 30 dagen aan WSW over te maken. WormerWonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.
10.9.3	Operationele leases
	Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren (in €):
	Binnen één jaar € 50.000,-
	Tussen één jaar en vijf jaar -
	Meer dan 5 jaar -
10.9.4	Onderhoudsverplichtingen
	Voor het onderhoud (woningverbeteringen) zijn aangegane verplichtingen van € 1,1 miljoen opgenomen. Dit betreft renovatiewerkzaamheden welke in 2018/2019 zijn gestart en in 2020 worden afgerond.
10.9.5	Verbonden partijen
	Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, worden aangemerkt als verbonden partij. Ook statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WormerWonen en nauw verwanten zijn verbonden partijen. De verbonden partijen van WormerWonen betreffen: directeur-bestuurder, MT-leden, RvC leden, Woningnet, twee Verenigingen van Eigenaren.
10.9.6	Onderpand WSW
	WSW heeft met een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door WSW geborgde leningen.

11. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.1	Huuropbrengsten	2019	2018
	Netto huur		
11.1.1	Woningen en woongebouwen	13.094	12.588
11.1.2	Onroerende zaken niet zijnde woningen	295	301
	Subtotaal	13.389	12.889
11.1.3	Af: Huurderving	-110	-146
11.1.4	Af: Afboeking vorderingen en dotatie voorziening debiteuren	-12	-26
	Totaal	13.268	12.717

11.2	Opbrengsten servicecontracten	2019	2018
11.2.1	Ontvangen vergoedingen:		
	a. Overige zaken, leveringen en diensten	1.083	1.083
	Subtotaal	1.083	1.083
11.2.2	Af: Derving vergoedingen	-1	-5
	Subtotaal	1.082	1.078
11.2.3	Verrekenen met huurders	-169	-223
	Totaal opbrengsten servicecontracten	912	856
	Jaarlijks worden de ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten afgestemd op de gemaakte kosten. Het saldo wordt met de bewoners verrekend.		

11.3	Lasten servicecontracten	2019	2018
11.3.1	Lasten servicecontracten	-870	-831
	Totaal lasten servicecontracten	-870	-831

11.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2019	2018
11.4.1	Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-99	-99
11.4.2	Hurgewenning Molenbuurt	-1	-5
11.4.3	Toegerekende organisatiekosten	-1.637	-1.581
11.4.4	Geactiveerde productie eigen bedrijf	150	133
11.4.5	Opbrengst interne doorbelastingen	138	108
	Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.449	-1.444

11.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	2019	2018
	Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	-1.046	-1.825
	Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-1.607	-1.138
	Toegerekende organisatiekosten	-335	-329
	Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-2.989	-3.291
	Specificatie onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)		
	Klachtenonderhoud	-654	-634
	Mutatieonderhoud	-392	-1.191
	Subtotaal	-1.046	-1.825

Specificatie onderhoudsuitgaven (cyclisch)			
	Planmatig onderhoud	-1.332	-908
	Contracten	-275	-230
	Subtotaal	-1.607	-1.138

11.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2019	2018
11.6.1	Belastingen	-648	-629
11.6.2	Verzekeringen	-43	-43
11.6.3	Contributie landelijke federatie	-16	-16
11.6.4	Verhuurderheffing	-1.841	-1.615
	Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.548	-2.303

	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.325	5.702
--	---	--------------	--------------

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

	2019	2018
Lonen en salarissen	-1.007	-997
Sociale lasten	-170	-164
Pensioenlasten	-148	-145
Overige personeelskosten	-147	-94
Huisvestingskosten	-41	-29
Kosten automatisering	-222	-245
Overige algemene kosten	-313	-276
Diversen	-75	-93
Totaal	-2.122	-2.043

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

	2019	2018
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.637 (77,1%)	-1.581 (77,4%)
Lasten onderhoudsactiviteiten	-335 (15,8%)	-329 (16,1%)
Overige organisatiekosten	-150 (7,1%)	-133 (6,5%)
Totaal	-2.122 (100%)	-2.043 (100%)

Om de vergelijkbaarheid van de cijfers te bevorderen, zijn de nieuwe richtlijnen betreffende onderhoud en beheer ook toegepast op de vergelijkende cijfers 2018.

Overige specificaties (in € 1.000)

Specificatie overige algemene kosten	2019	2018
De omvangrijkste posten en de posten met opvallende mutaties ten opzichte van vorig jaar zijn:		
Bankkosten	-13	-12
Bewonersparticipatie bijdrage	-6	-12
Kosten woonruimteverdeling	-8	-9
Kosten WoningNet	-10	-6
PR/communicatie	-9	-20

	Portokosten	-5	-8
	Telefoonkosten	-29	-32
	Drukwerk	-4	-7
	Advertentiekosten	-12	-14
	Contributie en abonnementen	-17	-16
	Advieskosten	-146	-100
	Exploitatielasten auto's	-21	-25
	Overige algemene kosten	-34	-14
	Totaal overige algemene kosten	-313	-276

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (in € 1.000)

11.7	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2019	2018
11.7.1	Opbrengst uitbesteed werk complex 61 Molenbuurt (2017) en complex 64 Woud (2018)	-	850
	Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	850

11.8	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2019	2018
11.8.1	Kosten uitbesteed werk complex 61 Molenbuurt (2017) en complex 64 Woud (2018)	-	-872
	Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-872

	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-22
--	--	----------	------------

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.9	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2019	2018
11.9.1	Opbrengst verkoop huurwoningen (2 stuks in 2019, 7 stuks in 2018)	540	1.768
	Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	540	1.768

11.10	Toegerekende organisatiekosten	2019	2018
11.10.1	Makelaar- en notariskosten	-9	-25
	Totaal toegerekende organisatiekosten	-9	-25

11.11	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2019	2018
11.11.1	Boekwaarde (=marktwaarde) van de verkochte woningen	-262	-914
	Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-262	-914

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	269	828
--	--	------------	------------

Bestaande woningen bestemd voor verkoop	Aantal	Gemiddelde opbrengstwaarde in € 1.000	Gemiddelde boekwaarde in € 1.000
Verkoop van bestaande woningen	2	270	131

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.12	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2019	2018
11.12.1	Mutatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		
	Complex 01 Oostzaan	-484	-
	Complex 88 Amandelbloesem	573	-699
	Complex 89 Oostknollendam	-	394
	Complex 97 Watermuntstraat	2.941	-4.258
	Complex 98 Spatterstraat portieken	543	-985
	Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	3.573	-5.548
11.12.2	Resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw		
	Onrendabel aankoop activa ten behoeve van exploitatie	-	-448
	Boekverlies opgeleverde nieuwbouw	-	-217
	Boekwinst opgeleverde nieuwbouw	-	389
	Totaal resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw	-	-276
11.12.3	Afwaardering mva in exploitatie a.g.v. sloop	-4.179	-
	Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-606	-5.824
11.13	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2019	2018
11.13.1	Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	26.692	36.799
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.692	36.799
11.14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2019	2018
11.14.1	Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	147	331
11.14.2	Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-117	-368
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	30	-37
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.116	30.938

Netto resultaat overige activiteiten (in € 1.000)

11.15	Opbrengst overige activiteiten	2019	2018
11.15.1	Opbrengst administratiekosten contracten	3	11
11.15.2	Administratievergoeding servicekostenafrekening	12	17
11.15.3	Overigen	32	17
	Totaal opbrengst overige activiteiten	47	45
	Netto resultaat overige activiteiten	47	45

Om de vergelijkbaarheid van de cijfers te bevorderen, zijn de nieuwe richtlijnen betreffende onderhoud en beheer ook toegepast op de vergelijkende cijfers 2018.

Overige organisatiekosten (in € 1.000)

11.16	Overige organisatiekosten	2019	2018
11.16.1	Bestuurskosten	-80	-71
11.16.2	Kosten externe controle	-89	-79
11.16.3	Bijdrage AW / Saneringsheffing	-17	-154
11.16.4	Toegerekende organisatiekosten	-150	-133
	Totaal overige organisatiekosten	-337	-437

Om de vergelijkbaarheid van de cijfers te bevorderen, zijn de nieuwe richtlijnen betreffende onderhoud en beheer ook toegepast op de vergelijkende cijfers 2018.

Overige specificaties (in € 1.000)

	Bezoldiging RvC	2019	2018
	De bezoldiging van de RvC in 2019 bedraagt € 48.350,-	-48	-48

	Specificatie accountants honoraria	2019	2018
	Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-67	-56
	Totale honoraria voor andere controlediensten	-22	-23
	Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
	Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
	Totaal accountants honoraria	-89	-79
	Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij WormerWonen door accountantsorganisaties en externe accountants, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) zijn uitgevoerd. Kosten van de controle van de jaarrekening zijn aan het boekjaar toegerekend).		

Leefbaarheid (in € 1.000)

11.17	Leefbaarheid	2019	2018
11.17.1	Leefbaarheid	-142	-124
	Totaal leefbaarheid	-142	-124

Saldo financiële baten en lasten (in € 1.000)

11.18	Waardeveranderingen financiële vaste activa	2019	2018
11.18.1	Waardeverandering embedded derivaten	-1.943	-424
	Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-1.943	-424

11.19	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2019	2018
11.19.1	Rentebaten overig	65	36
	Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	65	36

11.20	Rentelasten en soortgelijke kosten	2019	2018
11.20.1	Rente langlopende schulden		
	Leningen overheid	-116	-114
	Leningen kredietinstellingen	-636	-583
	Derivaten amortisatie	-65	-99
11.20.2	Rente kortlopende schulden		
	Overige schulden	-30	-7
	Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-847	-803

	Saldo financiële baten en lasten	-2.725	-1.191
--	---	---------------	---------------

11.21	Belastingen		2019	2018
11.21.1	Actieve belastinglatentie leningen		-1	
11.21.2	Actieve belastinglatentie swaption		337	
11.21.3	Passieve belastinglatentie premie		14	
11.21.4	Vpb 2018		469	
11.21.5	Vpb 2019		-1.456	
	Totaal		-637	
	Belastingen		-637	-3.089
	De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:			
	Acute belastingen		-987	
	Latente belastingen per 1-1-2019		830	
	Mutatie latente belastingen in 2019		350	
	Latente belastingen per 31-12-2019		1.180	
	De acute belastinglast is als volgt bepaald:			
	Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde JR		29.553	
	Resultaat kavelverkoop in boekjaar		-	
	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		-269	
	Afschrijvingen		-223	
	Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille		442	
	Onderhoudskosten		-15	
	Verhuurdersheffing / saneringssteun		1.150	
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-26.722	
	Waardeverandering FVA		1.943	
	Rentebaten en soortgelijke ontvangsten		-65	
	Rentelasten en soortgelijke kosten		84	
	Niet-aftrekbare saneringssteun		-	
	Investeringsregelingen		-11	
	Fiscale regelingen		5	
	Fiscale winst		5.874	
	Verliesverrekening		-	
	Belastbaar bedrag		5.874	
	Verschuldigde winstbelasting		1.456	

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 3,3% wordt veroorzaakt door toepassing van de fiscale regels op de commerciële winstberekening. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit verkoop, (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen en de verwerking van interest. Anderzijds is in de effectieve belastingdruk belastingen over meerdere jaren opgenomen. De correctie op aangifte 2018 wordt veroorzaakt door een gewijzigde waardering van een sloop/nieuwbouw project en het één jaar opschuiven naar 2019 van de correctie korting verhuurdersheffing. In navolging van de jaarrekening 2018 is in de jaarrekening 2019 de aangifte vpb 2016 gevolgd. Tegen deze aangifte is bezwaar ingediend hangende de discussie met de Belastingdienst omtrent vrijval van de onderhoudsvoorziening. Deze werkwijze is uit voorzichtigheid ingenomen.

12. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

Voor de uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan de DAEB- en Niet-DAEB tak wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering, pagina 83.

12.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB per 31 december 2019

ACTIVA (in € 1.000)	2019	2018	PASSIVA (in € 1.000)	2019	2018
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen			Vermogen		
DAEB vastgoed in exploitatie	277.970	254.181	Overige reserve	76.484	75.680
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.026	2.879	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>	6.960	805
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	2.856	487	Herwaarderingsreserve	153.000	121.154
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.309	1.356	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>	21.956	31.846
Totaal materiële vaste activa	285.161	258.903	Totaal vermogen	258.400	229.484
Financiële vaste activa			Voorzieningen		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen – Netto vermogenswaarde niet-DAEB	8.721	7.765	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.107	5.951
Vordering op groepsmaatschappijen – Interne lening	3.859	3.932	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.180	830			
Overige vorderingen	121	185			
Totaal financiële vaste activa	13.880	12.712	Totaal voorzieningen	1.107	5.951
Som vaste activa	299.042	271.616			
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorraden			Langlopende schulden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	Schulden/leningen overheid	2.902	3.094
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-	Schulden/leningen kredietinstellingen	27.263	27.275
			Schulden/leningen overig	2.391	2.450
			Derivaten	5.314	3.371
			Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	2.865	2.748
Totaal voorraden	-	-	Totaal langlopende schulden	40.735	38.937
Vorderingen			Kortlopende schulden		
Huurdebiteuren	44	55	Schulden aan overheid	192	186
Belastingen en premies sociale verzekeringen	460	5	Schulden aan kredietinstellingen	11	11
Overige vorderingen	115	1.193	Schulden aan leveranciers	511	899
Overlopende activa	11	99	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.383	1.360
			Overige schulden	168	223
			Overlopende passiva	892	626
Totaal vorderingen	630	1.353	Totaal kortlopende schulden	3.158	3.306
Liquide middelen	3.727	4.710			
Som vlottende activa	4.358	6.063			
TOTAAL ACTIVA	303.399	277.678	TOTAAL PASSIVA	303.399	277.678

12.2 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2019

ACTIVA (in € 1.000)	2019	2018	PASSIVA (in € 1.000)	2019	2018
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen			Vermogen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.988	11.381	Overige reserve	1.591	1.327
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste ABR</i>	262	264
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	Herwaarderingsreserve	6.174	5.940
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	143	164	<i>Resultaat boekjaar ten gunste/laste HWR</i>	694	234
Totaal materiële vaste activa	12.130	11.545	Totaal vermogen	8.721	7.765
Financiële vaste activa			Voorzieningen		
Latente belastingvordering(en)	-	-	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Overige vorderingen	-	-	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Totaal financiële vaste activa	-	-	Totaal voorzieningen	-	-
Som vaste activa	12.130	11.545			
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden			Langlopende schulden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	Schulden/leningen overheid	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	414	104	Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-
			Schulden groepsmaatschappijen – Interne lening	3.831	3.859
			Derivaten	-	-
			Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	-	-
Totaal voorraden	414	104	Totaal langlopende schulden	3.831	3.859
Vorderingen			Kortlopende schulden		
Huurdebiteuren	2	2	Schulden aan overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	20	-	Schulden aan kredietinstellingen	-	45
Overige vorderingen	1	-	Schulden aan groepsmaatschappijen – Interne lening	28	73
Overlopende activa	1	1	Schulden aan leveranciers	22	41
			Belastingen en premies sociale verzekeringen	46	56
			Overige schulden	2	-
			Overlopende passiva	7	15
Totaal vorderingen	24	3	Totaal kortlopende schulden	105	230
Liquide middelen	89	201			
Som vlottende activa	527	309			
TOTAAL ACTIVA	12.657	11.854	TOTAAL PASSIVA	12.657	11.854

12.3 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening DAEB over 2019

	x € 1.000.-	2019	2018
Huuropbrengsten		12.644	12.088
Opbrengsten servicecontracten		905	849
Lasten servicecontracten		-863	-827
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-1.334	-1.315
Lasten onderhoudsactiviteiten		-2.958	-3.266
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-2.517	-2.283
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.876	5.247
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		540	1.767
Toegerekende organisatiekosten		-9	-25
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-262	-914
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		269	828
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-250	-5.824
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		25.701	36.565
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		30	-37
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		25.481	30.703
Opbrengst overige activiteiten		47	45
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		47	45
Overige organisatiekosten		-322	-418
Leefbaarheid		-142	-124
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-1.943	-424
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		137	128
Rentelasten en soortgelijke kosten		-846	-802
Saldo financiële baten en lasten		-2.653	-1.098
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		28.556	35.183
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-596	-3.031
Resultaat uit deelnemingen		956	498
Resultaat na belastingen		28.916	32.650

12.4 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2019

	x € 1.000.-	2019	2018
Huuropbrengsten		623	629
Opbrengsten servicecontracten		8	6
Lasten servicecontracten		-7	-4
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-114	-129
Lasten onderhoudsactiviteiten		-30	-26
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-32	-20
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		448	456
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	850
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-872
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-22
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-356	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		991	235
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		635	235
Opbrengst overige activiteiten		-	-
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		-	-
Overige organisatiekosten		-14	-19
Leefbaarheid		-	-
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-72	-93
Saldo financiële baten en lasten		-72	-93
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		997	556
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering		-41	-58
Resultaat uit deelnemingen		-	-
Resultaat na belastingen		956	498

12.5 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB over 2019 (directe methode)

	x € 1.000	2019	2018
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	12.638	12.081
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	12.536	11.980
1.1.2	- Intramuraal DAEB	43	42
1.1.2	- Maatschappelijk onroerend goed	59	58
1.2	Vergoedingen	1.072	1.072
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	-	-
1.5	Renteontvangsten	72	92
	Saldo ingaande kasstromen	13.783	13.245
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.295	1.246
1.7.1	- Lonen en salarissen	933	901
1.7.2	- Sociale lasten	167	155
1.7.3	- Pensioenlasten	195	190
1.8	Onderhoudsuitgaven	2.933	2.854
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.651	2.587
1.10	Rente-uitgaven	766	614
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	12	147
1.11 b	Verhuurdersheffing	691	1.615
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	6	23
1.13	Vennootschapsbelasting	1.509	671
	Saldo uitgaande kasstromen	9.863	9.757
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	3.920	3.488
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	537	1.768
2.2	(Des)investeringsontvangsten overig	290	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	827	1.768
	x € 1.000	2019	2018
	<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
2.3	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	3.306	5.862
2.4	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.248	1.570
2.5	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	2.024
2.6	Aankoop grond	28	-
2.7	Investerings overig	7	145
2.8	Externe kosten bij verkoop	16	21
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	5.606	9.621
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.779	-7.853

	FVA		
2.9	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.10	Ontvangsten overig	73	1.100
2.11	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	73	1.100
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-4.706	-6.753
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	2.100
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	196	192
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	-	-
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	-196	1.908
4.1	Mutatie liquide middelen	-982	-1.357
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	4.710	6.067
	Liquide middelen per 31-12	3.727	4.710

12.6 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2019 (directe methode)

	x € 1.000	2019	2018
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	623	629
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	401	392
1.1.2	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	222	236
1.2	Vergoedingen	9	6
	Saldo ingaande kasstromen	633	635
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	56	57
1.7.1	- Lonen en salarissen	41	41
1.7.2	- Sociale lasten	7	7
1.7.3	- Pensioenlasten	8	9
1.8	Onderhoudsuitgaven	13	8
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	115	118
1.10	Rente-uitgaven	72	93
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	3
1.11 b	Verhuurdersheffing	-	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-	-
1.13	Vennootschapsbelasting	66	31
	Saldo uitgaande kasstromen	323	310
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	310	325
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1	Verkoopontvangsten grond	28	850
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	28	850
	x € 1.000	2019	2018
	<u>MVA uitgaande kasstroom</u>	-	-
2.2	Investeringen overig	332	31
2.3	Externe kosten bij verkoop	-	22
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	332	54
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-304	796
	FVA		
2.4	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.5	Ontvangsten overig	-	-
2.6	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-304	796
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-

	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	-	-
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	45	44
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	73	1.100
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	-118	-1.144
4.1	Mutatie liquide middelen	-112	-23
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	201	224
	Liquide middelen per 31-12	89	201

13. Overige informatie

13.1 Werknemers

Gedurende het jaar had de corporatie gemiddeld 17,24 werknemers in dienst (2018: 17,18 werknemers). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (exclusief uitzendkrachten). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0 werknemers). Zowel in 2018 als in 2019 zijn er geen "topfunctionarissen" ingeleend.

13.2 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2014 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WormerWonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor woningcorporaties klasse C. Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Stichting WormerWonen is € 114.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen. Dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>Bedragen x € 1</i>	J.H.J. van Nimwegen
Functie(s)	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	96.788
Beloningen betaalbaar op termijn	16.987
<i>Subtotaal</i>	<i>113.775</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	114.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging 2019	113.775
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	93.745
Beloningen betaalbaar op termijn	16.055
<i>Subtotaal bezoldiging 2018</i>	<i>109.800</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	110.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	109.800

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>Bedragen in € 1</i> Functie(s)	M.A. Heerkens voorzitter	T. Kuijper Lid	R. Bakker Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.150	8.800	8.800
Individueel toepasselijke WNT-maximum	17.100	11.400	11.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging 2019	13.150	8.800	8.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/5 – 31/12
Totaal bezoldiging 2018	12.650	8.450	5.633
Individueel toepasselijk maximum	16.500	11.000	7.384

<i>Bedragen in € 1</i>	F. Hei	S. Khandekar
Functie(s)	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	8.800	8.800
Individueel toepasselijke WNT-maximum	11.400	11.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging 2019	8.800	8.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t..	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	19/9 – 31/12	19/9 – 31/12
Totaal bezoldiging 2018	2.371	2.371
Individueel toepasselijk maximum	3.104	3.104

13.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 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 2019 geen ontsluitkeringen aan de overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Wormer, 25 maart 2020
Stichting WormerWonen

Directeur-Bestuurder

J.H.J. van Nimwegen

De raad van commissarissen

M.A. Heerkens Voorzitter

R. Bakker Vicevoorzitter

F. Hei lid

T. Kuijper lid

S. Khandekar lid

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Eind december 2019 is in Wuhan (China) een virus opgedoken, dat in de eerste maanden van 2020 pandemische vormen heeft aangenomen. Ook in Nederland zijn op het moment van schrijven (23 maart 2020) meer dan 3000 bewezen besmettingen en zijn circa 150 doden te betreuren. Het aantal besmettingen lijkt nog steeds te stijgen en het verloop van de pandemie is onvoorspelbaar. Inmiddels zijn door de regering om volksgezondheidsredenen maatregelen genomen die de economische activiteit ernstig negatief beïnvloeden. Hoe lang deze maatregelen zullen gelden of hoe groot de uiteindelijke schade zal zijn is momenteel ongewis. Om de directe effecten op de economie te beperken heeft de regering tientallen miljarden euro's vrijgemaakt.

De onmiddellijke invloed op de bedrijfsvoering van WormerWonen is vooralsnog te overzien. Ondanks het feit dat het kantoor van de corporatie gesloten is, kan de bedrijfsvoering telefonisch en per internet worden voortgezet. In verband met het besmettingsgevaar voor onze (grotendeels) oudere huurders, wordt het reparatieonderhoud, met uitzondering van urgente gebreken, uitgesteld. Het planmatig onderhoud, dat voornamelijk aan de buitenkant van de woningen plaatsvindt, wordt zo veel mogelijk uitgevoerd. Wel worden voor deze uitvoering protocollen opgesteld met als doel om direct contact tussen huurders en uitvoerende medewerkers te voorkomen.

De huurprolongatie voor de maand april heeft gewoon plaats kunnen vinden. Ook worden niet al te grote betalingsproblemen verwacht, omdat een heel groot deel van onze huurders een kleine maar stabiele inkomensstroom heeft in de vorm van AOW of uitkering. Met de huurders is wel gecommuniceerd dat bij verwachte betalingsproblemen individueel contact kan worden gezocht met de corporatie om deze problemen te bespreken. In 2019 heeft WormerWonen een operationele kasstroom gerealiseerd van 4,2 miljoen euro (3,8 miljoen 2018), hetgeen een weerslag is van de structureel zeer gezonde exploitatie van de corporatie. Ook vanuit dit oogpunt is op korte termijn geen reden tot overmatige zorg.

Mocht de pandemie meerdere maanden of zelfs jaren aanhouden dan zijn uiteraard ook de gevolgen voor WormerWonen ongewis. Het is zo'n uitzonderlijke situatie die zich momenteel voordoet, dat over dergelijke lange termijn gevolgen alleen gespeculeerd kan worden, hetgeen in een jaarverslag dient te worden vermeden.

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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Wormerwonen te Wormerland gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wormerwonen op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 72. Hierin staat beschreven dat Stichting Wormerwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten

transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Alkmaar, 31 maart 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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

Kengetallen

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

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal verhuureenheden								
1. Woningen en woongebouwen								
a. in exploitatie	2.038	2.100	1.929	1.946	2.024	1.986	2.015	2.012
b. in beheer	-	-	-	-	-	-	101	86
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen								
a. Dienstencentrum	1	1	1	1	1	1	1	1
b. Kruiskerk	-	-	-	-	1	1	1	1
c. Garages	232	270	270	270	270	270	270	270
d. MOG overig	8	8	8	8	-	-	-	-
e. Zorg intramuraal	9	9	9	-	-	-	-	-
Totaal (exclusief in beheer)	2.288	2.388	2.217	2.225	2.296	2.258	2.287	2.284
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)								
1. Eigen vermogen	258.400	229.923	196.834	207.674	192.596	18.616	18.567	17.922
2. Huren	13.279	12.743	11.815	11.688	11.483	11.224	10.713	10.337
3. Vergoedingen	912	856	787	838	682	733	798	795
4. Jaarresultaat volgens winst- en verliesrekening	28.916	33.089	-10.840	15.078	12.631	1.031	645	632
Algemeen								
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,32	0,42	0,53	0,57	0,56	0,81	0,96	1,00
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,77	1,10	0,50	0,38	0,36	0,56	0,49	0,42
3. Overige reserves einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	577	555	614	552	517	166	173	173
4. Overige reserves einde boekjaar per verhuureenheid (woning)	37.574	33.690	37.615	33.157	29.355	9.374	9.214	8.908
5. Percentage van de algemene reserve aan het einde van het boekjaar aangewend voor interne financiering van de vaste activa	100	100	100	100	100	100	100	100
6. Renteresultaat uitgedrukt in een percentage van de overige reserves	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Personeelsbezetting einde boekjaar:								
a. directie	1	1	1	1	1	1	1	1
b. technisch	3	3	4	4	5	6	6	5
c. administratief	19	16	16	16	16	16	14	14
d. huishoudelijk personeel	1	1	1	1	1	1	1	1
Totaal	24	21	22	22	23	24	22	21

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Personeelsbezetting in formatieplaatsen einde boekjaar:								
a. directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
b. technisch	3,0	3,0	4,0	4,0	5,0	6,0	6,0	5,0
c. administratief	13,5	12,0	12,3	12,1	12,1	12,0	10,3	10,3
d. huishoudelijk personeel	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Totaal	17,8	16,3	17,6	17,4	18,4	19,3	17,6	16,6
Het aantal werknemers dat werkzaam is in het buitenland is nihil.								
8. Operationele cashflow (x € 1.000)	5.592	6.106	6.613	6.410	6.852	4.750	3.876	4.052
9. Solvabiliteit	85,1	82,6	82,9	86,1	85,5	30,8	30,6	27,9
10. Rentabiliteit totaal vermogen	9,8	12,2	-4,2	6,5	6,0	3,5	3,0	3,1
11. Rentabiliteit eigen vermogen	11,2	14,4	-5,5	7,2	6,6	5,5	3,5	3,5
12. Current ratio	1,5	1,8	3,4	3,4	3,5	2,2	2,0	2,6

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.