

gemeente



opmeer

Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2024

**Woningbedrijf
Gemeente Opmeer**



Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag 2024

Inleiding	4
Woningbedrijf	4
Ambities gemeente Opmeer	4
Opbouw Volkshuisvestingverslag	6
1 Huisvesting primaire doelgroep	7
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming	7
1.2 Betaalbaarheid	11
2 Huisvesting bijzondere doelgroepen	14
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	14
2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking	15
2.3 Overige huishoudens	15
2.4 Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	16
3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	17
3.1 Woningkwaliteit	17
3.2 VvE beheer	18
3.3 Kwaliteit dienstverlening	18
3.4 Energie en duurzaamheid	19
4 (Des)investeringen in vastgoed	21
4.1 Nieuwbouw	21
4.2 Verkoop	21
5 Kwaliteit van wijken en buurten	22
5.1 Leefbaarheid	22
5.2 Wijk- en buurtbeheer	23
5.3 Aanpak overlast	23
6 De organisatie	25
6.1 Governance	25
6.2 Personele inzet	25
6.3 Resultaat	26
6.4 Genormaliseerd resultaat	26
7 Verklaring besteding middelen	29

Jaarrekening 2024

Inleiding	31
1 Kengetallen	32
2 Balans (na resultaatbestemming)	33
3 Winst- en verliesrekening	35
4 Toelichting waarderingsgrondslagen	36
4.1 Verslaggevingsvoorschriften	36
4.2 Balanswaardering	36
4.3 Resultaatbepaling	38

5	Toelichting balans	40
5.1	Materiële vaste activa	40
5.2	Vorderingen	41
5.3	Liquide middelen	42
5.4	Eigen vermogen	42
5.5	Voorzieningen	42
5.6	Langlopende schulden	43
5.7	Kortlopende schulden	44
6	Toelichting winst- en verliesrekening	45
6.1	Analyse	45
6.2	Bedrijfsopbrengsten	45
6.3	Bedrijfslasten	47
6.4	Financiële baten en lasten	49
6.5	Belastingen	50
	Bijlage: overzicht woningen per 31-12-2024	51

Volkshuisvestingsverslag 2024

Inleiding

Woningbedrijf

Het Woningbedrijf is onderdeel van de gemeente Opmeer en voorziet per 31 december 2024 in de gemeente in de exploitatie van 934 sociale huurwoningen tot en met liberalisatiegrens (€ 879,66 in 2024) en 5 woningen boven liberalisatiegrens. Woningen onder de liberalisatiegrens worden gezien als Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Op dit moment zijn er 5 gemeentelijke woningbedrijven actief in Nederland.

Ambities gemeente Opmeer

De ambities van de gemeente Opmeer vormen het kader waarbinnen het Woningbedrijf uitvoering geeft aan haar werkzaamheden.

Lokale Woonvisie

De lokale Woonvisie 2023-2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer' (vastgesteld door de Gemeenteraad op 5 oktober 2023) is richtinggevend voor de activiteiten van het gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer. Deze Woonvisie is gevormd door de input van landelijke en regionale opgaven als 'Nationale Woon- en Bouwagenda', Regionale woondeal 2.0 Noord-Holland Noord en Woonakkoord 2020-2025 voor de regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland.

Speerpunten van de Woonvisie zijn:

- toekomstbestendig wonen
- beschikbaar en betaalbaar
- aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw
- wonen en zorg
- goed wonen voor iedereen

Strategisch voorraadbeleid

Afgeleid van de lokale Woonvisie heeft de Gemeenteraad op 12 december 2019 het Strategisch voorraadbeleid (SVB) 2020 vastgesteld. Het SVB 2020 omvat de koers van het Woningbedrijf voor 2020-2027. Uitgaande van de strategieën verkopen, aanhouden zonder verduurzamingsmaatregelen, verbeteren installatie, verbeteren isolatie, renoveren en slopen en opnieuw bouwen geven wij invulling aan ons beleid van:

- betaalbaarheid
- beschikbaarheid
- verkoop (versnipperde woningvoorraad)
- verduurzaming bestaande woningvoorraad (vooralsnog geen rekening gehouden met warmtetransitie)
- duurzaamheidstoepassingen in nieuwbouw
- inzet vermogen Woningbedrijf uitsluitend ten gunste van volkshuisvesting

Kernvoorraad gemeente Opmeer

De Kernvoorraad gemeente Opmeer is vastgesteld door het college van B&W op 16 februari 2021 en per brief geïnformeerd aan de Gemeenteraad. Op basis van de groeiverwachting voor de gemeente Opmeer is de inschatting dat de kernvoorraad wordt uitgebreid met 41 woningen tot 2035.

In het regionaal afstemmingskader VVRE (Verkeer, Vervoer, Recreatie en Economische zaken) van de Regio Westfriesland is opgenomen dat er volgens de 'woningbouwopgave naar gemeenten Westfriesland' 12.675 woningen worden gebouwd in 2022-2030 (februari 2024). Dit is vastgesteld door de Westfriese gemeenten (verplicht). De gemeente Opmeer draagt bij met 825 woningen, waarvan 530 betaalbare en daarvan 250 sociale woningen. Hiermee komt de uitbreiding van de kernvoorraad uit op 291 woningen.

Toekomstvisie Opmeer 2030

De Toekomstvisie Opmeer 2030 'Thuis in Opmeer' is vastgesteld door de Gemeenteraad op 8 juli 2021. In samenwerking met inwoners, ondernemers, verenigingen en dorpsraden uit de gemeente is richting gegeven aan de ontwikkelingen in Opmeer tot 2030 in 5 ambities:

- vitale dorpen in een vitale gemeente
- een zorgzame gemeenschap
- een duurzame toekomst
- een aantrekkelijk landschap
- een bereikbaar bestuur

Transitievisie warmte

De Transitievisie warmte (TVW) is vastgesteld door de Gemeenteraad op 30 september 2021. Er komt geen centraal (hoog of laag temperatuur) warmtenet in de gemeente Opmeer. De uitvoering van de transitievisie warmte wordt gerealiseerd vóór 2040.

Nationale Prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting ondertekend. In ruil voor het vervallen van de verhuurderheffing vanaf 2023 zijn bindende afspraken overeengekomen over:

- forse huurmatiging: beperkte huurstijging in 2023, 2024 en 2025 (maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling in voorafgaand jaar) en eenmalige huurverlaging in 2023 (prijspeil 2024: € 577,91) voor huishoudinkomens tot en met 120% van sociaal minimum.
- verdubbeling woningbouw t/m 2030: de bijdrage van de gemeente Opmeer aan de vastgestelde regionale woningbouwopgave in 2022-2030 is 825 woningen, waarvan 530 betaalbare en daarvan 250 sociale woningen. Het aandeel van het Woningbedrijf in deze woningbouwopgave is nog niet bekend.
- versnelde verduurzaming: geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel en versneld verduurzamen van woningen met slecht energielabel (E, F en G) t/m 2027.
- impuls op leefbaarheid: extra investeringen in fysieke en sociale leefbaarheid.

Vooralsnog gaan wij er vanuit dat de Nationale Prestatieafspraken niet leiden tot extra verduurzamingsmaatregelen bovenop de uitgangspunten van de meerjarenbegroting (installatie, isolatie, renovatie en sloop-nieuwbouw).

Opbouw Volkshuisvestingsverslag

Het Woningbedrijf maakt deel uit van de gemeente Opmeer en valt onder de richtlijnen van de Gemeentewet en het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). In de verslaglegging van het Woningbedrijf maken wij de prestatie deels vergelijkbaar met die van woningcorporaties. Het Volkshuisvestingsverslag gaat uit van de volgende prestatievelden:

- huisvesting van de primaire doelgroep (woningtoewijzing en doorstroming, betaalbaarheid);
- huisvesting van de bijzondere doelgroepen (ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een beperking, overige huishoudens, uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen);
- kwaliteit van woningen en woningbeheer (woningkwaliteit, VvE-beheer, kwaliteit dienstverlening, energie en duurzaamheid);
- (des)investeringen in vastgoed (nieuwbouw, verkoop);
- kwaliteit van wijken en buurten (leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer, aanpak overlast).

Daarnaast wordt de organisatie van het Woningbedrijf toegelicht aan de hand van governance, personele inzet en resultaat.

Via het Volkshuisvestingsverslag leggen wij verantwoording af over het door ons gevoerde beleid en beheer. De huurders en het gemeentebestuur kunnen op basis hiervan zich een oordeel vormen over hetgeen wij behoren te doen gedurende het boekjaar.

1 Huisvesting primaire doelgroep

1.1 Woningtoewijzing en doorstroming

Strategisch Voorraadbeleid

Het geactualiseerde beleid geeft richting aan de strategie van onze woningportefeuille en houdt rekening met demografische ontwikkelingen, veranderende trends en financiële en juridische ontwikkelingen. Daarnaast gaat het in op het beheer van de bestaande voorraad, de verkoop en nieuwbouwactiviteiten. Verduurzaming van de bestaande voorraad is een belangrijk item. De wensportefeuille en het streefhuurbeleid spelen ook een belangrijke rol. Het gaat hierbij onder meer om veranderende woonwensen, huurprijsbeleid, demografie, kwaliteit, energie, economie e.d. Op basis van deze ontwikkelingen zijn de strategische doelen voor het Woningbedrijf geformuleerd.

Beschikbaarheid woningen

In 2024 zijn 73 bestaande woningen (2023: 57) en 28 nieuwbouwwoningen (2023: 0) beschikbaar gekomen voor verhuur. De mutatiegraad ligt in 2024 op 7,8% (2023: 6,3%).

Woonruimteverdeling

Op het gebied van woonruimteverdeling werkt het Woningbedrijf samen met alle verhuurders in de regio West-Friesland. Het gezamenlijke woningverdeelsysteem Woonmatch is transparant en gebruiksvriendelijk voor zowel klant als verhuurder. Met het gebruik van dit systeem worden alle woningen in de regio via hetzelfde aanbodmodel aangeboden aan woningzoekenden. Het voordeel voor de woningzoekende is dat zij slechts in één systeem ingeschreven hoeft te staan om op vrijkomende huurwoningen in de regio te kunnen reageren.

Toewijzingen in relatie tot regionale afspraken

Op 31-12-2024 staan 140.752 mensen ingeschreven als woningzoekende in de regio. Het aantal actief woningzoekenden in de regio is 3.550 en in Opmeer is 96. Er zijn 101 woningen toegewezen in 2024 (2023: 57).

Toewijzing	Afspraak (%)	2024 (aantal)	2024 (%)	2023 (%)
Regulier (inclusief woningruil)	50	70	69,3	63,1
Doorstromer	15	18	17,8	15,8
Urgenten	20	5	5,0	3,5
Uitstromer MO/BW	10	1	1,0	5,3
Spoedzoeker	5			
Vergunninghouder (woning)		6	5,9	8,8
Nazorgwoning (op aanvraag)				
Overig		1	1,0	3,5
	100	101	100,0	100,0

Over de toewijzing aan diverse doelgroepen zijn regionale afspraken gemaakt met de 7 Westfriese gemeenten (Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec). De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de regionale afspraken worden als volgt verklaard:

- De doorstroming is afhankelijk van het aanbod. Vooral seniorenwoningen zijn geschikt als doorstroomwoning, doordat veel ouderen in eengezinswoningen wonen.
- Er is minder urgentie toegekend of aangevraagd.
- De uitstroom maatschappelijke opvang (MO)/beschermd wonen (BW) bestaat vooral uit jongeren. De vrijkomende jongerenwoningen moeten ook beschikbaar worden gehouden voor reguliere uitstroom.
- De spoedzoekerregeling is vervallen per 1-2-2022.
- De huisvesting vergunninghouder volgt uit de halfjaarlijkse taakstelling vanuit het Rijk (zie Maatregelen voor specifieke doelgroepen).
- Er is geen aanvraag ontvangen voor nazorgwoning.

Europese staatssteunregeling

In het kader van de staatssteunregeling geldt voor de verhuur van DAEB woningen dat minimaal 92,5% wordt toegewezen aan de doelgroep (eenpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 47.699 en meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 52.671) en maximaal 7,5%¹ vrij wordt toegewezen.

In 2024 zijn 101 huurovereenkomsten (2023: 57 huurovereenkomsten) gesloten. Hiervan is 97,0% toegewezen aan de doelgroep en 3,0% toegewezen aan de middeninkomens². Het Woningbedrijf heeft op basis van deze gegevens voldaan aan de geldende norm.

Huishoudinkomen	Norm	2024	2023
Doelgroep (t/m € 47.699 resp. € 52.671)	≥ 92,5%	97,0%	94,7%
Vrije toewijzing	≤ 7,5%	3,0%	5,3%
		100,0%	100%

Keuzevrijheid voor doelgroepen

Per 31 december 2024 bedraagt de woningvoorraad 934 woningen (2023: 909 woningen). In 2024 zijn 28 nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn 3 woningen (2023: 2) verkocht. De voorraad is als volgt gespecificeerd.

Woningtype	2024	2023
Jongerenwoning	65	65
Seniorenwoning	284	256
Standaardwoning	585	588
	934	909

¹ Dit percentage van 7,5% mag in overleg met de gemeente en huurdersorganisatie worden verhoogd naar maximaal 15% en moet worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

² Eenpersoonshuishouden met een inkomen van € 47.700 t/m € 62.191 en meerpersoonshuishouden met een inkomen van € 52.672 t/m € 82.921)

Het uitrustingsniveau van de ouderen (55+) en senioren (65+) woningen is vergelijkbaar. Beide woningtypes hebben de slaap- en badkamer op hetzelfde niveau als de woonkamer. Het verschil tussen de beide types zit in de afstand van de woning tot de centrale voorzieningen. In de praktijk blijkt het moeilijk 65-plussers te huisvesten in woningen die verder zijn gelegen dan 500 meter van de centrale voorzieningen. Daarom worden deze (senioren)woningen ook aan 55-plussers aangeboden.

Wachtlĳst

De gemiddelde zoekduur is 3,66 jaar in 2024 (2023: 3,53 jaar). Dit is inclusief woningtoewijzingen uit hoofde van doorstromer (18), urgentie (5), maatschappelijke uitstroom (1), vergunninghouder (6), woningruil (3), zorgwoning (2) en overig (1).

Woningtype	Huur- overeen- komsten (aantal)	Gemidd. reacties/ woning (aantal)	Gemidd. zoekduur (jaar)	Gemidd. inschrijf- duur (jaar)	Toewij- zing via bemid- deling (aantal)
Jongerenwoning t/m 22 jaar	11	28	3,07	4,02	2
Seniorenwoning vanaf 55 jaar	34	20	3,96	9,11	0
Seniorenwoning vanaf 65 jaar	21	13	1,65	17,88	4
Standaardwoning	35	95	4,75	7,85	12
	101	45	3,66	9,94	18

Populariteit

Uit de top-10 reacties bij de vrijkomende woningen blijkt dat eengezinswoningen en boven/benedenwoningen populair zijn.

Adres	Plaats	Type	Aantal reacties
Berkenlaan 12	Hoogwoud	Eengezinswoning	215
Planetenlaan 17	Opmeer	Eengezinswoning	212
Meibloem 2	Opmeer	Eengezinswoning	205
Molenstraat 21	Hoogwoud	Eengezinswoning	193
Oeverwal 81	Hoogwoud	Bovenwoning	193
Radboudstraat 5	Hoogwoud	Eengezinswoning	180
K. Komensingel 61	Spanbroek	Bovenwoning	158
Roerdomp 11	Spanbroek	Benedenwoning	156
Van Roozendaalstraat 47	Spanbroek	Eengezinswoning	155
Berkenlaan 78	Hoogwoud	Eengezinswoning	155

Urgentie

In de regionale Huisvestingsverordening staan de regels voor het toekennen van urgentie. In 2024 zijn 17 aanvragen (2023: 10) voor een urgentie ingediend bij de onafhankelijke Regionale urgentie commissie (RUC). Hiervan zijn 4 aanvragen (2023: 3) toegewezen, 9

aanvragen (2023: 7) afgewezen en 4 aanvragen (2023: 0) aangehouden. Van de 4 toewijzingen in 2024 en 1 toewijzing in 2023 (in afwachting van verbouwing WMO-woning) hebben 5 aanvragers (12 personen) een woning toegewezen gekregen. Regio breed zijn 357 aanvragen (2023: 358) ingediend, waarvan 84 zijn toegewezen (2023: 94), 183 afgewezen (2023: 165) en 90 aangehouden (2023: 99).

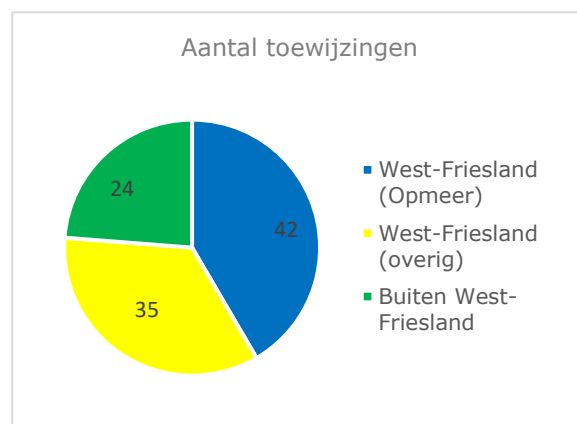
Leegstand

Het streven is aansluitend te verhuren, zonder enige leegstand. Indien het Woningbedrijf kleinschalige werkzaamheden uitvoert aan de woningen, worden deze niet vrij van huur gehouden. Indien er werkzaamheden op grote schaal plaatsvinden of niet tijdig een nieuwe huurder wordt gevonden voor een vrijgekomen woning, wordt huurderving geleden. De huurderving wegens leegstand in 2024 is uitgekomen op 0,63% (2023: 0,37%) van de bruto huuropbrengsten. De toegenomen leegstand wordt toegeschreven aan mutatiewoningen waaraan veel moest gebeuren, woningen die vertraagd in verhuur worden genomen en vrijkomende woningen die lang leegstaan voordat ze in de verkoop worden genomen. Een derving van 0,22% (2023: 0,13%) is toe te schrijven aan de leegstaande verkoopwoningen gedurende het verkoopproces.

Maatregelen voor specifieke doelgroepen

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

- Opmeerder versus niet-Opmeerder
Van de 101 vrijgekomen woningen is 76% aan woningzoekenden binnen West-Friesland –waarvan 42% aan woningzoekenden uit Opmeer – en 24% aan woningzoekenden buiten West-Friesland toegewezen. Op basis van de Huisvestingswet 2014 wordt het college van B&W in staat gesteld om woningzoekenden met economische, maatschappelijke en lokale binding voorrang te verlenen bij de



woningtoewijzing, waarbij het totale toewijzingspercentage maximaal 50% mag zijn. Dit percentage is bedoeld om eigen inwoners kans te laten maken op een woning en er geen inbreuk wordt gemaakt op vrijheid van vestiging.

- Statushouders

Onder de Huisvestingswet en Vreemdelingenwet kunnen asielzoekers met status zich vrij in Nederland vestigen en zelfstandig woonruimte zoeken. Gemeenten zijn verplicht om mee te werken aan de huisvesting van deze groep mensen. Elk half jaar legt het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een taakstelling op. Landelijk gezien is er sprake van een achterstand.

Huisvesting statushouders	Tot 1-1-2024	Eerste helft 2024	Tweede helft 2024
Taakstelling		13	12
Gehuisvest Woningbedrijf		2	4
Gehuisvest Woonschakel			5
Cumulatief saldo	4 achterstand	15 achterstand	18 achterstand

In 2024 zijn in totaal 6 personen (2023: 15) gehuisvest. Voor deze 6 personen zijn 6 woningen (2023: 5) beschikbaar gesteld. Er zijn geen andere aanvragen gedaan door de gemeente. Naast het Woningbedrijf zijn 5 personen gehuisvest door de Woonschakel. Hierdoor komt het cumulatief saldo voor de gemeente Opmeer uit op 18 achterstand per 31-12-2024.

1.2 Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De verhuurders mogen jaarlijks de netto huurprijzen per 1 juli wijzigen. In 2024 is de maximum toegestaan individuele huurverhoging 5,8% voor een sociale huurwoning en 5,5% (inflatie plus 1%) voor een vrijesectorwoning. Voor 2024 is de maximale huursomstijging (maximaal gemiddelde huurverhoging over de woningvoorraad) 5,30% hetgeen overeenkomt met de loonontwikkeling over voorgaand jaar minus 0,5%. Alle netto huurprijzen worden afgetopt op de liberalisatiegrens van € 879,66 (2023: € 808,06) en de netto huurprijzen van de jongerenwoningen worden afgetopt op € 454,47 (2023: € 452,20). Bij mutatie worden alle huurprijzen geharmoniseerd op 70% van de maximaal redelijke huur (streefhuur), met uitzondering van de appartementen in woon-zorgcomplex De Schakel in Spanbroek en 16 woningen in Spanbroek en Hoogwoud (75% van de maximaal redelijke huur). Door de verhoging van de streefhuur van 16 woningen in Spanboek en Hoogwoud bij mutatie tot 75% van de maximaal redelijke huur, komt de huurprijs uit boven de liberalisatiegrens. Per 1 juli 2024 is een gemiddelde huurverhoging van 5,21% (2023: 1,48%) vastgesteld (B&W 15 maart 2022), variërend van 0,35% tot 5,30%.

Onze gemiddelde maandhuur per 31-12-2024 bedraagt € 624 in 2024 (2023: € 586). Volgens de Aedes-benchmark 2024 bedraagt de gemiddelde maandhuur (DAEB) € 577 in 2023 (2022: € 578) in Nederland.

Kernvoorraad(beleid)

De omvang van de kernvoorraad (betaalbare huurwoningen) blijft een aandachtspunt van het rijksbeleid. Het behoud van deze voorraad is van groot belang en het is de taak van overheden en woningcorporaties/verhuurders om bij de ontwikkeling en uitvoering van beleid expliciet aandacht te besteden aan een voldoende omvang van de kernvoorraad.

Huurprijsklasse	Huurprijs (€)	Opmeer (aantal)	Opmeer (%)	Aedes- benchmark 2024 (%)
Kwaliteitskortingsgrens	t/m 454,47	41	4,4	10,7
Huurverlagingsgrens	454,48 t/m 577,91	225	24,1	
Lage aftoppingsgrens	577,92 t/m 650,43	301	32,2	
Hoge aftoppingsgrens	650,44 t/m 697,07	152	16,3	73,2
Liberalisatiegrens	697,08 t/m 879,66	210	22,5	10,8
Maximale middenhuurgrens	879,67 en 1.157,95	5	0,5	
Boven maximale middenhuurgrens	1.157,96 en hoger			4,9
		934	100,0	100,0

Onder de goedkope woningvoorraad vallen alle woningen met een huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47). Dit betreft doorgaans jongerenwoningen. De betaalbare voorraad wordt gevormd door woningen met een huur tot en met de hoge aftoppingsgrens (€ 697,07). De huurtoeslaggrens is vastgesteld op € 879,66. De huurverlagingsgrens (€ 577,91) en maximale middenhuurgrens (€ 1.157,95) zijn met ingang van 2023 toegevoegd aan de huurprijsklassen. Het Woningbedrijf heeft nagenoeg alleen woningen tot en met de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens). De verdeling van onze woningvoorraad over de huurprijsklassen per 31 december 2024 volgt in bovenstaande tabel. Ter vergelijking is de landelijke verdeling uit de Aedes-benchmark 2024 (rekening 2023) weergegeven.

Overige woonlasten

In het kader van beperking van de woonlasten treft het Woningbedrijf energiebesparende maatregelen die voor 50% worden doorbelast aan de huurders. Op deze manier wordt bijgedragen aan een verlaging van de woonlasten. In 2024 zijn geen energiebesparende ingrepen uitgevoerd.

Aanpak huurachterstanden

De huurachterstanden worden nauwlettend gevolgd. Maandelijks beoordelen wij de niet ontvangen huren en benaderen actief de huurders met een betalingsherinnering, aanmaning en zo nodig een sommatie. Indien mogelijk wordt een betalingsregeling getroffen.

In navolging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening wordt een huurachterstand van 1 maand of een betalingsregeling die niet wordt nagekomen gemeld aan de preventiemedewerker (schuldhulpverlening) van het Wijkteam. Dit om te voorkomen dat betalingsachterstanden uitmonden in schuldenproblematiek. Maandelijks worden deze huurders bezocht door de preventiemedewerker en de medewerker huurincasso van het Woningbedrijf door middel van een huisbezoek. De preventiemedewerker krijgt 30 dagen de tijd om contact te leggen met de huurder en concrete betalingsafspraken te maken óf door te leiden naar de schuldhulpverlening. Indien er geen contact kan worden gemaakt óf de huurder geen hulp wenst, dan wordt de vordering overgedragen aan een incassobureau. Indien dit alsnog niet tot betaling van de verschuldigde huur leidt, wordt het gerechtelijke traject gestart.

De huurachterstand ultimo 2024 is afgenomen tot 0,25% (2023: 0,31%). De afname is toe te schrijven aan het effect dat het Woningbedrijf sinds maart 2022 in samenwerking met het Wijkteam geen vorderingen meer heeft overgedragen aan de deurwaarder en in overleg met de huurders betalingsregelingen is aangegaan. Hierdoor bevinden meer vorderingen zich in eerste instantie langer in het minnelijk traject, maar neemt de achterstand vervolgens langzaam af.

Uitzettingen

In 2024 is er geen vonnis (2023: 2) tot ontbinding huurovereenkomst en/of ontruiming van de woning uitgesproken. Een lopend vonnis uit 2023 vanwege het niet-bewonen van de woning is in afwachting van de bodemprocedure alsnog in 2024 opgezegd door de huurder.

De dalende landelijke trend van het aantal vonnissen tot huisuitzettingen en huisuitzettingen sinds 2015 lijkt gestagneerd. Uit de Aedes-benchmark 2024 (rekening 2023) is gebleken dat het aantal vonnissen tot huisuitzettingen is toegenomen met 9% tot 4.800 (2022: 4.400) en het aantal huisuitzettingen is gelijkgebleven op 1.200 (2022: 1.200).

2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De decentralisatie in het Sociaal Domein leidt ertoe dat onder meer de zorg voor ouderen een gemeentelijke verantwoordelijkheid is geworden. In de prestatieafspraken met de gemeente Opmeer is aandacht voor wonen in combinatie met zorg. Voor de beschikbare huisvesting van ouderen heeft het Woningbedrijf 284 ouderen- en seniorenwoningen beschikbaar (zie paragraaf 1.1 keuzevrijheid voor doelgroepen). Daarnaast beschikken wij over de volgende ouderenvoorzieningen.

De Lindehof (Hoogwoud)

De voorzieningen die in het Wijksteunpunt De Lindehof aan de Graaf Willemstraat te Hoogwoud zijn ondergebracht, geven een positieve impuls aan zelfstandig wonende ouderen die op enigerlei wijze behoefte hebben aan een vorm van ondersteuning en begeleiding. Hierdoor kan bij ouderen de behoefte aan de langdurige 24-uurs verzorging bij huisvesting in een intramurale voorziening (zorginstelling) afnemen c.q. worden uitgesteld. In het Wijksteunpunt zijn diverse activiteiten opgenomen: een algemene ruimte voor recreatieve en educatieve activiteiten, dagopvang, (kantoor)ruimte voor zorgaanbieders, paramedische voorzieningen en maaltijdverstrekking.

De Schakel (Spanbroek)

In Spanbroek vervult wijksteunpunt De Schakel een belangrijke rol. Jong en oud zijn welkom voor ontmoeting, ondersteuning of activiteiten. In De Schakel is een gevarieerd activiteitenaanbod: van muzikale bijeenkomsten en workshops tot soos-middagen en cursussen. Er is bijvoorbeeld op de dinsdag een inloopochtend, waar men elkaar kan ontmoeten, een praatje kan maken, een kopje koffie/thee kan drinken of een spelletje kan doen. Het consultatiebureau bevindt zich ook in het wijksteunpunt.

Vanwege de zorgfunctie van het gebouw zijn de 14 huurappartementen van het Woningbedrijf bestemd voor 65-plussers met een zorgbehoefte. De zorgplaatsen (4 woongroepen), die door De Omring worden geëxploiteerd, zijn bestemd voor mensen met vergaande dementie die vanwege deze ziekte, handicap of ouderdom continu extra zorg nodig hebben.

Pastoor Meriusflat (Spanbroek)

In Spanbroek vervult de Pastoor Meriusflat op bescheidener schaal een rol voor ouderen. Zo worden spelletjes- en kaartmiddagen gehouden. Ook paramedische voorzieningen zoals een pedicure en kapper, komen regelmatig langs.

Graaf Florisstraat (Hoogwoud) en Van Roozendaalstraat (Spanbroek)

Deze 2 in 2015 opgeleverde seniorencomplexen hebben een ontmoetingsruimte die toegankelijk is voor de bewoners. Bewoners worden gestimuleerd om gezamenlijk deze ruimte te gebruiken. Regelmatig ontvangen we leuke berichten over de activiteiten die plaatsvinden.

2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Het Woningbedrijf heeft 9 aangepaste woningen in haar bezit voor huurders met een WMO-indicatie voor een gelijkvloerse of aangepaste woning, waarvan 2 zijn gerealiseerd in 2024. Bij mutatie wordt – conform de procedurebeschrijving woningmutatie aangepaste woning – een geschikte woningzoekende binnen de gemeente Opmeer gezocht bij de aangepaste woning. Wanneer dit geen geschikte kandidaat oplevert, wordt de woning op Woonmatch aangeboden, waarbij wordt aangegeven dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met een WMO-indicatie.

Naast de 9 bestaande aangepaste woningen is een aantal woningen relatief eenvoudig aan te passen voor mensen met een WMO-indicatie. Denk aan de seniorenwoningen op de Boenluif en 6 appartementen aan de Zomertaling te Spanbroek (begane grond). De 16 senioren-appartementen aan de Oeverwal te Hoogwoud (2007), de 16 appartementen aan de Oeverwal te Hoogwoud (2010), de 10 appartementen aan de Graaf Florisstraat te Hoogwoud (2015), de 18 appartementen aan de Van Roozendaalstraat te Spanbroek (2015) en de 28 appartementen aan de Johan van Gheelborg (2024) zijn al geschikt voor mensen met een beperking.

Individuele aanvragen voor een woningaanpassing in het kader van de WMO worden behandeld door het Wijkteam. Een aantal voorzieningen – zoals een verhoogd toilet (6+) en thermostatische douchemengkraan – wordt door het Woningbedrijf aangebracht, mits de aanvrager huurder is van een seniorenwoning van het Woningbedrijf. Bij keukenvervanging in een seniorenwoning worden standaard ladekasten geplaatst. Deze voorzieningen gelden als minimale kwaliteitseisen voor seniorenwoningen.

2.3 Overige huishoudens

Van woningcorporaties en woningbedrijven wordt een inspanning gevraagd ten aanzien van wonen en zorg. Zo moet worden gedacht aan de realisatie van woon-zorgcomplexen en vormen van begeleid wonen. Ook op kleinere schaal kunnen woningcorporaties en woningbedrijven aandacht besteden aan wonen en zorg, zoals aan de toegankelijkheid en bruikbaarheid van woningen en woongebouwen.

Per 1 januari 2015 zijn er op landelijk niveau veel regels rondom zorg veranderd: ook wel 'de kanteling' genoemd. In Opmeer is het Wijkteam actief. Hun taken zijn het bieden van toegang tot jeugdzorg, bieden van (ambulante) lokale zorg, het bieden van consultatie aan de professionals, het activeren en versterken van eigen kracht en netwerk, het werken met één-gezin-één-plan, het inzetten van specialistische zorg voor jeugdzorg, begeleiding volwassenen en kortdurend verblijf volwassenen en het beschikken van de 'oude' WMO-voorzieningen.

Inwoners van Opmeer komen zowel met kleine als met grote vragen naar het Wijkteam. Het Woningbedrijf verwijst door en vice versa, waar nodig weet men elkaar te vinden. Indien het Woningbedrijf zorgen heeft over huurders, dan stuurt het Woningbedrijf aan dat contact wordt

gelegd tussen de betrokken huurder en het Wijkteam Opmeer dan wel met het OGGZ-Meldpunt Vangnet en Advies.

2.4 Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen

Per 1 juli 2021 is de samenwerkingsovereenkomst 'Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen' van kracht. De samenwerkingsovereenkomst is getekend door de gemeenten, woningcorporaties en een aantal zorginstanties. Deze overeenkomst is opgesteld na een positief verlopen pilot.

Aanleiding is dat partijen signaleren dat de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en uit beschermd wonen stagneert. Het uitstroombproces wordt versneld zodat geen kostbare plekken bezet worden gehouden in de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Het voorkomt dakloosheid door jongeren (18+) met een zorgbehoefte, waaronder oud-Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (oud-AMV'ers).

De Westfriese woningcorporaties hebben toegezegd 100 woningen in totaal per jaar beschikbaar te stellen voor de genoemde doelgroepen. De woningen worden onder de corporaties verdeeld op basis van inwonertal per gemeente. Het Woningbedrijf Opmeer stelt jaarlijks maximaal 5 woningen beschikbaar.

In 2024 is 1 huurwoning (2023: 2) beschikbaar gesteld aan maatschappelijk uitstromers. Van een beschikbaar gestelde woning in 2023 is het tijdelijk huurcontract niet verlengd in verband met overlast.

3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

3.1 Woningkwaliteit

De samenstelling van de voorraad naar bouwjaar is als volgt:

Geografische kern	1946-1955	1956-1965	1966-1975	1976-1985	1986-1995	1996-2005	2006-2024	Totaal
Aartswoud	6	2	13	8	4	0	0	33
De Weere	4	1	17	4	18	0	0	44
Hoogwoud	8	13	78	68	58	24	95	344
Opmeer	3	2	22	155	53	0	0	235
Spanbroek	24	14	106	0	38	42	54	278
	45	32	236	235	171	66	149	934

De woningvoorraad per 31 december 2024 bedraagt 934 verhuureenheden (vhe). De technische meerjarenraming van het Woningbedrijf vermeldt per woningcomplex het jaartal en de geraamde kosten van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

In 2024 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Complex	Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
8	Kerkepad en Plantsoen	11	Buitenschilderwerk
17	Pastoor Meriusstraat	48	Buitenschilderwerk en badkamer
18	Gruttostr en Past Meriusstraat	9	Buitenschilderwerk
19	Purmerlaan en Beemsterlaan	14	Buitenschilderwerk
20	Beemsterlaan en Schemerlaan	16	Buitenschilderwerk
24	Beukenlaan en A v Beierenstr	28	Buitenschilderwerk
28	Dotterbloem en Zwanebloem	16	Buitenschilderwerk
35	Klaproos, Sleutelbl en Zwanebl	19	Buitenschilderwerk
36	't Vierkant	12	Buitenschilderwerk
37	't Vierkant	8	Buitenschilderwerk
38	't Vierkant	4	Buitenschilderwerk
39	't Vierkant	8	Buitenschilderwerk
45	Past Tetterostr en De Hooge Weere	18	Buitenschilderwerk
48	Dr Poolstraat	13	Buitenschilderwerk
50	Meerkoet en Roerdomp	24	Buitenschilderwerk
52	Zomertaling 22 t/m 3	18	Buitenschilderwerk

Complex	Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
Algemeen	Diverse complexen		Voegwerk, vervanging keukens, isolatieglas bij slecht energielabel, vervanging platdak, vervanging CV-ketels en zonneboilers, elektrische kookaansluitingen, ledarmaturen en sensoren.

3.2 VvE beheer

Het Woningbedrijf heeft bezit in 2 woningcomplexen waar sprake is van gemengde koop en huur: woon-zorgcomplex De Schakel te Spanbroek en appartementencomplex aan de Oeverwal te Hoogwoud. De gemeente verzorgt de controle van de kascommissie van De Schakel. Het Woningbedrijf levert voor beide complexen een actieve bijdrage aan de periodieke ledenvergaderingen van de Verenigingen van Eigenaren.

3.3 Kwaliteit dienstverlening

Informatievoorziening aan huurders

Twee maal per jaar komt het bewonersblad uit. Huurders worden via het bewonersblad en via de website www.woningbedrijfopmeer.nl op de hoogte gebracht van de onderwerpen die voor hen van belang zijn. Ook is het Woningbedrijf op werkdagen bereikbaar voor huurders.

Bewonerscommissie

Sinds 2004 is voor het Woningbedrijf een bewonerscommissie actief. De bewonerscommissie bestaat uit 3 leden. De ambitie is om de bewonerscommissie zoveel mogelijk bij beleidsaanpassingen te betrekken. In april 2024 heeft er een overleg plaatsgevonden over de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2024. In november 2024 heeft één van de drie commissieleden de samenwerking opgezegd in verband met het ontbreken van contact en betrokkenheid van de bewonerscommissie bij het Woningbedrijf.

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

De woningzoekenden kunnen zich wenden tot de Bezwaren Commissie Urgentie (BCU). Deze commissie adviseert het College van burgemeester en wethouders over de afwikkeling van een bezwaarschrift dat is gericht tegen het al dan niet verstrekken van een urgentie voor een sociale huurwoning. In 2024 is er geen bezwaar gemaakt tegen het Woningbedrijf. Regionaal is het aantal bezwaren toegenomen met 25% tot 25 (2023: 20).

Interne klachtenregeling/Huurcommissie

Men kan zich beroepen op de interne klachtenregeling van de gemeente als men zich niet kan verenigen met het handelen of nalaten van handelingen door het Woningbedrijf. De klachtenafhandeling wordt bewaakt door de interne klachtencoördinator van de gemeente. In 2024 heeft de interne klachtencoördinator van de gemeente 5 klachten (2023: 5) over woningzaken (2) en medewerkers (3) ontvangen. Een beknopte omschrijving en afhandeling van de klachten is als volgt:

- niet-afhandelen van urgentieverklaring in 2021: klacht is afgehandeld via een collegebesluit en wordt niet opnieuw in behandeling genomen. De klager kan een klacht hierover indienen bij de Ombudsman maar heeft de zaak nooit officieel aangekaart.
- niet-reageren op verzoek van overname van spullen: dit is informeel afgehandeld. Aan de klagers is uitgelegd dat het selecteren van de geschikte kandidaat langer duurt bij een aangepaste woning.
- de klachten over medewerkers van het Woningbedrijf zijn nog in behandeling bij het afdelingshoofd.

Waardering door huurders (KWH)

In 2022 is een klanttevredenheidsonderzoek onder de huurders van het Woningbedrijf uitgevoerd door KWH. Het onderzoek omvat de onderdelen nieuwe huurder en reparaties. De uitkomst is geëvalueerd met de medewerkers van het Woningbedrijf. In 2023 en 2024 heeft er geen klanttevredenheidsonderzoek plaatsgevonden. De geplande opvolging in 2024 van de rapportage 2022 in combinatie met de uitkomst van het onderzoek 'Waar staat je gemeente 2023' heeft niet plaatsgevonden.

Service-abonnement

In 2003 is het service-abonnement ingevoerd. Met dit abonnement kan het Woningbedrijf tegen een maandelijkse betaling van € 5,00 een deel van het onderhoud uitvoeren, dat normaal gesproken voor rekening van de huurder komt. Dit betreft voornamelijk geringe en dagelijkse reparaties die vaak betrekking hebben op veel voorkomende kleinere beschadigingen die het gevolg zijn van normaal gebruik. Overigens is het serviceabonnement niet alleen bedoeld voor de oudere huurders maar voor alle huurders. Per 31 december 2024 hebben 135 huurders (2023: 125) een serviceabonnement.

3.4 Energie en duurzaamheid

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

Een energielabel is 10 jaar geldig. Dus ieder jaar worden woningen opgenomen, waarvan de label is verlopen. Door de jaarlijks wijzigende meetmethode kan het voorkomen dat een label

wordt gewijzigd terwijl de woning hetzelfde is gebleven. In onderstaande tabel is de energielabelklasse op basis van EP-2 en EI opgenomen.

De energielabel van het Woningbedrijf is uitgedrukt in deels EP-2 en deels EI. De gemiddelde EP-2 is 156,88 in 2024 (2023: 164,51) en de gemiddelde EI is 1,21 in 2024 (2023: 1,18), hetgeen op label B uitkomt. Het Woningbedrijf voldoet aan de landelijke ambitie van gemiddeld label A-B in 2022.

Energielabel-klasse	EP-2 (kWh/m ² .jaar)	EI	Woningen 2024 (aantal)	Woningen 2024 (%)	Woningen 2023 (%)
A++++	≤ 0		33	3,53	2,20
A+++	0,01 – 50,00		15	1,61	
A++	50,01 – 75,00	< 0,61			4,29
A+	75,01 – 105,00	0,61 - 0,80	3	0,32	3,52
A	105,01 – 160,00	0,81 - 1,20	335	35,87	41,15
B	160,01 – 190,00	1,21 - 1,40	282	30,19	25,41
C	190,01 – 250,00	1,41 - 1,80	216	23,13	17,82
D	250,01 – 290,00	1,81 - 2,10	31	3,32	3,41
E	290,01 – 335,00	2,11 - 2,40	14	1,50	1,54
F	335,01 – 380,00	2,41 - 2,70	2	0,21	0,33
G	> 380,00	> 2,70	3	0,32	0,33
			934	100,00	100,00

De leden van Aedes hebben afgesproken eind 2021 hun woningen te verbeteren naar gemiddeld energielabel B. Dit is een Energie-Index (EI) van 1,40 onder het Nader Voorschrift (NV). De Aedes-benchmark 2024 toont een verdere verbetering tot een gemiddelde EP-2 van 176,8 in 2023 (2022: EP-2 van 186,8). De afstand tot de gemiddelde doelstelling Standaard (maximale warmtevraag per woning) is 39,1 kWh/m².jaar.

4 (Des)investeringen in vastgoed

4.1 Nieuwbouw

De nieuwbouw van 28 appartementen (Heerenweide fase 3) is opgeleverd in juni 2024.

De bouw van deze woningen past in de investeringsvoornemens van het Woningbedrijf en de gemaakte afspraken in de grondexploitatieopzet Heerenweide. Alle nieuw te bouwen huurwoningen in Heerenweide worden aardgasvrij gebouwd. Sinds 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen al niet meer worden aangesloten op het gasnet. Het Woningbedrijf geeft hiermee tevens invulling aan de voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid.

4.2 Verkoop

In 2024 zijn 3 woningen (complex 21 en 59) verkocht (2023: 2) aan huurders van het Woningbedrijf. De verkoopopbrengst bedraagt € 788.500.

Op 12 december 2019 is het verkoopbeleid als onderdeel van het Strategisch voorraadbeleid (SVB) vastgesteld. Bij het vrijkomen van de voor verkoop aangewezen woning hebben alle huurders van het Woningbedrijf voorrang bij de aankoop van de woning. Levert dat geen koper op dan krijgen inwoners van gemeente Opmeer voorrang op de aankoop en daarna wordt de woning in de vrije verkoop gebracht. Naast de verkoopvijver (55 woningen) in het SVB is in de verduurzamingsmaatregelen voorgesteld de verkoopvijver uit te breiden met 44 woningen die zijn versnipperd of lastig zijn te verduurzamen. Deze uitbreiding van de verkoopvijver wordt formeel vastgesteld in het Bedrijfsplan Woningbedrijf dat begin 2025 wordt voorgelegd aan het College van B&W.

5 Kwaliteit van wijken en buurten

5.1 Leefbaarheid

De leefbaarheid bestaat uit bijdragen aan de Algemene dienst voor dorpsvernieuwing, openbare verlichting en speeltuinen en uitgaven door het Woningbedrijf ten behoeve van sociale leefbaarheid (schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt).

De bijdrage aan de Algemene dienst volgt uit een raadsbesluit dat bij toekomstige investeringen telkens een afweging wordt gemaakt over een mogelijke bijdrage van het Woningbedrijf in het kader van de leefbaarheid. Het Woningbedrijf draagt gemiddeld € 57 per woning bij aan:

- dorpsvernieuwing (maatschappelijk aspect) (€ 30.000);
- openbare verlichting van de voetgangerspaden bij de huurwoningen (€ 11.600);
- speelvoorzieningen (€ 7.500).

De leefbaarheidsuitgaven door het Woningbedrijf zijn overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken (ondertekend 30-6-2022) voor de jaren 2023 t/m 2030. Met ingang van de begroting 2024 is extra budget (€ 34 per DAEB-woning) beschikbaar gesteld voor sociale leefbaarheid in verband met toenemende problematiek met leefbaarheid. Hieronder valt bijvoorbeeld de aanpak van gezamenlijke pleinen, straatwerk, tuinafscheiding, fietsenrekken en activiteiten met huurders. Het Woningbedrijf heeft € 4.273 besteed in 2024.

Een onderscheid wordt gemaakt in de maatschappelijke en fysieke aspecten van leefbaarheid. In 2024 is voor maatschappelijke aspecten een bedrag van € 30.000 en voor fysieke aspecten een bedrag van € 23.373 besteed (zie paragraaf 6.3 bedrijfslasten van de Jaarrekening).

Volgens de Aedes-benchmark 2024 investeren woningcorporaties de afgelopen 3 jaar ieder jaar meer in leefbaarheid tot gemiddeld € 160 per vhe in 2023 (2022: € 158). De verwachting is dat deze uitgaven de komende jaren verder toenemen, aangezien de formatie leefbaarheid is toegenomen met 293 fte (15%) in 2023. De gemiddelde score op de deelthema's van leefbaarheid is als volgt:

- Veiligheidsgevoel: 7,43 in 2023 (2022: 7,5)
De huurders voelen zich over het algemeen veilig in hun buurt. Bijna 9 op de 10 huurders geeft een voldoende, een meerderheid (57%) geeft zelfs een 8 of hoger. De overige huurders (12%) voelt zich onvoldoende veilig in de buurt en geeft een 5 of lager.
- Overlast: 6,88 in 2023 (2022: 6,94)
Een ruime meerderheid van de huurders ervaart geen hinderlijke overlast in hun buurt. Driekwart geeft een voldoende en 45% zelfs een 8 of hoger. Toch ervaart een kwart wel overlast in hun buurt en geeft een onvoldoende.
- Schoon en netjes: 6,42 in 2023 (2022: 6,47)
Bijna driekwart van de huurders vindt zijn/haar buurt voldoende schoon en netjes. Het aantal huurders dat uitgesproken positief is, is lager dan bij de eerste 2 deelthema's. Een

derde geeft een 8 of hoger. Iets meer dan een kwart geeft een onvoldoende.

- Inzet woningcorporatie: 6,02 in 2023 (2022: 6,04)

Met een 6,0 gemiddeld geven huurders een relatief lage score gevraagd naar hoe ze de inzet ervaren van hun woningcorporatie voor een veilige en prettige buurt. De scores lopen per corporatie uiteen en variëren van een 4,9 tot een 7,9 gemiddeld. Huurders van grote woningcorporaties (5,4) en van woningcorporaties in zeer sterk stedelijk gebied (5,5) geven een lager cijfer ten opzichte van het gemiddelde van 6,0.

5.2 Wijk- en buurtbeheer

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

Daarnaast is voor 12 uur per week capaciteit vanuit het Woningbedrijf beschikbaar, zodat meer sturing komt op wijk- en buurtbeheer. De volgende taken krijgen extra aandacht: tuinonderhoud van huurwoningen, (vroeg)tijdige signalering van bijvoorbeeld vervuilde woningen, woonfraude, multi-problematiek en verwarde personen. Door meer aanwezig te zijn in de wijken kan de medewerker woonoverlast signalen oppakken met als doel het inperken van woonoverlast.

5.3 Aanpak overlast

OGGZ Meldpunt Vangnet en Advies

In 2023 is er op individueel casusniveau overleg geweest met het OGGZ Meldpunt Vangnet en Advies van GGD Hollands Noorden (verder: het Meldpunt). Meldingen over een zorgwekkende situaties kunnen worden doorgegeven aan het Meldpunt.

Overlast Overleg Gemeente breed

In 2023 heeft het Overlast Overleg Gemeente breed (OOG) periodiek plaatsgevonden. Dit overleg staat onder toezicht van het Veiligheidshuis. Hierbij zijn aanwezig de afdelingen Openbare Orde en Veiligheid, Zorg en Welzijn, politie en het Woningbedrijf. Op uitnodiging worden ook andere betrokken partijen (ketenpartners) uitgenodigd om deel te nemen aan een specifieke casus. Deze partijen zijn dan al betrokken bij de bewoner. In 2024 zijn 21 casussen (2023: 12) besproken in OOG-overleggen, waarvan 13 casussen huurders van het Woningbedrijf betreffen.

Individueel Casus Overleg

In aanvulling op het OOG is er een gemeente breed Individueel Casus Overleg (ICO), waarin zware overlastzaken op individueel niveau worden besproken. Eveneens dit overleg staat onder toezicht van het Veiligheidshuis. In dit overleg worden duidelijke afspraken gemaakt over de te behalen doelen en wordt een behandelplan opgesteld. In 2024 zijn er 2 ICO-overleggen geweest (2023: 1).

Overige overlastzaken

Bij de Bemiddelingskamer zijn 19 overlastzaken (10 Woningbedrijf, 7 koopwoning en 2 particulier) gemeld (2023: 14), waarvan 1 is geschikt. Van de 19 overlastzaken zijn 2 zaken in behandeling (2023: 2) en 17 afgehandeld (2023: 11). Van de afgehandelde zaken zijn 15 zaken (88%) opgelost (2023: 7 (64%)).

Naast de meldingen bij de Bemiddelingskamer zijn 38 overlastzaken (2023: 36) gemeld bij het Woningbedrijf. Hieronder vallen meldingen over woonfraude (3), tuinen (6) en sociale gevallen (29). Van de gemelde overlastzaken zijn 6 zaken afgehandeld, waarvan 2 woonfraude, 2 tuinen en 2 sociale gevallen.

6 De organisatie

6.1 Governance

Het Woningbedrijf is een van de 5 gemeentelijke woningbedrijven die in Nederland actief zijn. Voor het Woningbedrijf wordt een separate administratie gevoerd met een eigen begroting en jaarrekening, die vervolgens wordt geïntegreerd in de financiële administratie van de gemeente Opmeer.

De Gemeenteraad fungeert als toezichthouder van het Woningbedrijf. Het College van burgemeester en wethouders is belast met het dagelijkse beleid en beheer. De taken die samenhangen met het gemeentelijk woningbezit zijn ondergebracht bij de afdeling Realisatie en beheer.

6.2 Personele inzet

De personeelsinzet van het Woningbedrijf is als volgt opgebouwd:

Functie	Formatie 2024 (fte)	Bezetting 2024 (fte)	Bezetting 2023 (fte)
Beleidsmedewerker verhuur- en bewonerszaken (incl. coördinatie) ³	0,80	1,00	1,00
Medewerker huisvesting	0,67	0,67	0,67
Medewerker woonoverlast ⁴	0,50	0,33	0,33
Technisch medewerker (klacht- en mutatieonderhoud)	1,00	1,00	1,00
Technisch medewerker (planmatig onderhoud)	0,89	0,89	0,89
Medewerker huurincasso	0,42	0,42	0,42
Medewerker financiële administratie	0,67	0,67	0,67
Administrateur ⁵	0,50		
	5,45	4,98	4,98

In vergelijking met woningcorporaties is de bezetting 9,5 fte in 2023 (bron: Aedes-benchmark 2024). Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de overhead (zoals receptie en facilitaire diensten) in de bezetting is inbegrepen, terwijl dit wordt doorbelast aan het Woningbedrijf in de bijdrage tbv overhead. Bij het Woningbedrijf wordt de bijdrage aan personeel en overhead van de gemeente Opmeer verantwoord in de overige bedrijfslasten van het Woningbedrijf.

³ Met ingang van 2023 zijn de beleidstaken volkshuisvesting vanuit het Woningbedrijf overgeheveld naar Ruimtelijke ordening. Bijgevolg is de formatie van beleidsmedewerker verlaagd met 0,20 fte.

⁴ Met ingang van mei 2023 is de functie van medewerker woonoverlast ingevuld door een vast medewerker en deels uitbesteed aan de Bemiddelingskamer. Deze laatste verzorgt de integrale aanpak woonoverlast en is verantwoord onder inhuur specifieke expertise.

⁵ Met ingang van 2017 zijn de werkzaamheden van de administrateur overgebracht van de afdeling Financieel beleid naar het gemeentelijk Woningbedrijf. Deze kosten zijn verantwoord onder inhuur specifieke expertise.

6.3 Resultaat

Het resultaat na bestemming bedraagt € 2.216.335 positief in 2024 (2023: € 1.933.364 positief). Ten opzichte van de rekening 2023 is dit € 282.971 hoger en ten opzichte van de begroting 2024 is dit € 405.835 hoger. Een nadere toelichting van de afwijkingen wordt gegeven in het onderdeel Jaarrekening.

6.4 Genormaliseerd resultaat

Het genormaliseerd resultaat is het resultaat uitgezonderd de (buitengewone) baten en lasten die geen deel uitmaken van de feitelijke bedrijfsvoering (verkoopresultaat, waardeveranderingen van het vastgoed en belastingen). Hiermee wordt de onderlinge vergelijkbaarheid van de reguliere bedrijfsvoering bevorderd.

	Begroting 2024	Rekening 2024	Rekening 2023
Bedrijfsopbrengsten	6.941.300	6.968.788	6.500.840
Bedrijfslasten			
- afschrijvingen	-1.058.700	-1.058.803	-1.088.827
- onderhoud	-2.136.000	-1.670.867	-1.152.475
- overige bedrijfslasten ⁶	-2.580.500	-2.610.446	-2.603.257
- sanerings- en verhuurderheffing	0	0	0
- financiële baten en lasten	-70.000	-69.976	-76.868
	-5.845.200	-5.410.093	-4.921.427
Genormaliseerd resultaat	1.096.100	1.558.696	1.579.413
Correcties			
- netto verkoopresultaat MVA	689.000	632.239	432.751
- waardeveranderingen MVA	0	0	0
- belastingen	0	0	0
Resultaat voor bestemming	1.785.100	2.190.935	2.012.164
Mutaties reserves	25.400	25.400	-78.800
Resultaat na bestemming	1.810.500	2.216.335	1.933.364

Het genormaliseerd resultaat van het Woningbedrijf bedraagt € 1.558.696 in 2024 (2023: € 1.579.413). Dit is € 20.717 dan in 2023 en wordt vooral veroorzaakt door hogere onderhoudslasten naast hogere huuropbrengsten.

⁶ De lonen en salarissen van het Woningbedrijf wordt doorbelast door de gemeente Opmeer (bijdrage aan personeel) en verantwoord in de overige bedrijfslasten.

Niet-beïnvloedbare lasten

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

	<i>Woningbedrijf</i>	<i>Aedes-benchmark 2024</i>
2024	373 (+5,9%)	
2023	352 (-44,8%)	439 (-49,9%)
2022	638 (-31,1%)	877 (-21,4%)
2021	925 (-12,8%)	1.116 (+0,6%)
2020	1.061 (+1,7%)	1.109 (+9,5%)
2019	1.043 (-1%)	1.013 (-6,5%)
2018	1.052 (+5%)	1.084 (+16,1%)
2017		934 (+7,6%)
2016		868 (+5,7%)
2015		821 (-12,8%)
2014		941 (+78,2%)
2013		528

De niet-beïnvloedbare lasten (€ 348.126) beslaan ruim 0,5 maand huuropbrengst van het Woningbedrijf. Na de afname tot 2023 zijn deze in 2024 toegenomen met 6% (2023: -45%) tot € 373 per vhe (2023: € 352) als gevolg van toegenomen onroerende zaakbelasting en waterschapsbelasting.

Ter vergelijking wordt de ontwikkeling van woningcorporaties uit de Aedes-benchmark 2024 (rekening 2023) van woningcorporaties gepresenteerd. De lagere lasten uit de Aedes-benchmark komt in belangrijke mate door het vervallen van de verhuurderheffing (€ 495). Tegelijkertijd nemen andere kosten juist weer toe. Over de periode 2013-2023 zijn de niet-beïnvloedbare lasten van die woningcorporaties afgenomen met 17%.

Vennootschapsbelasting

Een ander onderdeel van niet-beïnvloedbare bedrijfslasten in de Aedes-benchmark 2024 is de vennootschapsbelasting. Het gemeentelijk Woningbedrijf is niet vennootschapsbelastingplichtig.

Beïnvloedbare bedrijfslasten

De beïnvloedbare bedrijfslasten komt tot uiting in de overige bedrijfslasten. Deze lasten staan onder druk door de bijdrage aan de Algemene dienst ten behoeve van de ombuigingsopgave en toenemende niet-beïnvloedbare bedrijfslasten en veranderende wet- en regelgeving. Ter vergelijking wordt de beïnvloedbare bedrijfslasten van het Woningbedrijf gepresenteerd naast de Aedes-benchmark 2024 (rekening 2023)⁷ van woningcorporaties.

⁷ In verband met het hanteren van het categoriaal model van de winst- en verliesrekening door het Woningbedrijf zijn onze beïnvloedbare bedrijfslasten in omvang beperkt maar in ontwikkeling redelijk vergelijkbaar met die van woningcorporaties (functioneel model).

	<i>Woningbedrijf</i>	<i>Aedes-benchmark 2024</i>
2024	2.795 (-2,4%)	
2023	2.864 (+18,9%)	1.018 (+9,7%)
2022	2.049 (-10,2%)	928 (+5,9%)
2021	2.683 (+17,7%)	876 (+1,4%)
2020	2.279 (+22,9%)	864 (+4,3%)
2019	1.854 (+0,2%)	828 (+5,5%)
2018	1.850 (+33,6%)	785 (+2,7%)
2017	1.385 (-3,2%)	764 (-2,9%)
2016	1.431 (-41,7%)	787 (-7,7%)
2015	2.456 (+43,9%)	853 (-7,6%)
2014	1.707 (+13,4%)	923 (-8,9%)
2013	1.505	1.013

De beïnvloedbare bedrijfslasten van het Woningbedrijf (€ 2.610.446) zijn toegenomen met bijna 90% vanaf 2013. De grootste stijging (57%) volgt uit de bijdrage aan Algemene dienst ten behoeve van de ombuigingsopgave vanaf 2018 (2023: € 858 per vhe, hetgeen overeenkomt met 1,5 maand huuropbrengst). Het Woningbedrijf toont een afwijkende trend ten opzichte van de Aedes-benchmark.

Uit de Aedes-benchmark 2024 is naar voren gekomen dat de beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe in omvang (2023: € 1.018 per vhe) en in ontwikkeling (2023: +10%) toenemen. De stijging in 2023 bij woningcorporaties komt met name door de flinke toename van externe inhuur, formatie-uitbreiding, CAO-verhoging, ICT-kosten, beheer en administratiekosten en overige personeelskosten zoals wervings- en opleidingskostenkosten.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten (€ 1.670.867) zijn in 2024 toegenomen met 41% (2023: -13%) tot € 1.789 per vhe (2023: € 1.268). Dit hangt vooral samen met oplopend reparatieonderhoud en mutatieonderhoud door de verslechterde staat van de woningen. Daarnaast is er meer planmatig onderhoud in uitvoering genomen.

	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>Aedes- benchmark 2024</i>
Reparatieonderhoud	359	234	494
Mutatieonderhoud	255	66	427
Preventief onderhoud	94	91	
Planmatig onderhoud	1.081	877	1.394
Onderhoud	1.789	1.268	2.314
Ontwikkeling t.o.v. voorgaand jaar	+41,1%	-13,1%	+14,0%

Ter vergelijking wordt de ontwikkeling van woningcorporaties uit de Aedes-benchmark 2024 (rekening 2023) van woningcorporaties gepresenteerd. De toename van onderhoud bij woningcorporaties is na een dip in 2020 (Covid) weer in lijn met de jaren daarvoor. Verder blijven woningcorporaties hun woningen verduurzamen. Het Woningbedrijf is een deel van de verduurzamingsopgave aan het uitwerken, dat naar verwachting in 2025 ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het College van B&W en de Gemeenteraad, voordat het in uitvoering wordt genomen in de komende jaren.

7 Verklaring besteding middelen

Het College van burgemeester en wethouders verklaart hierbij dat de middelen die in 2024 aan het Woningbedrijf ter beschikking hebben gestaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en de ombuigingsopgave van de gemeente Opmeer zijn besteed.

mevrouw B. Göransson
gemeentesecretaris

de heer G.J. van den Hengel
burgemeester

Jaarrekening 2024

Inleiding

Uitgangspunten Activanota 2019

Vanuit de Activanota 2019 van de gemeente Opmeer (zie paragraaf 4.4.3 waardering Woningbedrijf) zou het Woningbedrijf een drietal jaarrekeningen opmaken:

- jaarrekening conform verkrijgings- of vervaardigingsprijs (BBV)
- jaarrekening conform actuele waarde (historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) of lagere bedrijfswaarde)
- fiscale jaarrekening

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

De jaarrekening conform actuele waarde wordt met ingang van 2022 niet meer opgesteld. De actuele waarde houdt rekening met toekomstige inkomsten en uitgaven om uit oogpunt van opbrengstpotentieel (verdiencapaciteit) en continuïteit (bij) te sturen. "Om beter te voorzien in de informatiebehoefte van de Raad" (bron: Accountantsverslag 2021) is besloten de actuele waarde niet meer toe te passen.

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

1 Kengetallen

	2024	2023
Aantal woningen en woongebouwen (aanvang boekjaar)		
In exploitatie	909	911
In ontwikkeling	28	28
Mutaties in het woningbezit		
Aantal in ontwikkeling	-28	0
Aantal opgeleverd	28	0
Aantal overgenomen	0	0
Aantal verkocht	-3	-2
Aantal gesloopt of samengevoegd	0	0
Aantal woningen en woongebouwen (ultimo boekjaar)		
In exploitatie	934	909
In ontwikkeling	0	28
Aantal onroerende zaken niet zijnde woningen		
Opslagruimten (Pastoor Meriusflat)	1	1
Het verhuren van woningen		
Huurachterstand in % van de te ontvangen jaarhuur (incl. vergoedingen en excl. derving)	0,25%	0,31%
Huurderving in % van de jaarhuur (incl. vergoedingen)	0,77%	0,27%
Balans en winst- en verliesrekening (per woning)		
Eigen vermogen	€ 34.682	€ 33.225
Totaal opbrengsten	€ 8.138	€ 7.628
Kapitaallasten	€ 1.209	€ 1.282
Onderhoudslasten	€ 1.789	€ 1.268
Overige bedrijfslasten	€ 2.497	€ 2.651
Jaarresultaat	€ 2.373	€ 2.127
Financiële continuïteit⁸		
Interest Coverage Ratio (ICR) – liquiditeit (norm $\geq 1,4$)		
Solvabiliteit – vermogen (norm $\geq 30\%$)	77%	74%
Loan to Value (LTV) – vermogen (norm $\leq 70\%$)	4%	5%

⁸ De financiële continuïteit wordt ontleend aan de normen in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

2 Balans (na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2024		31-12-2023	
Vaste activa		36.951.165		37.519.618
<i>Materiële vaste activa</i>				
Vastgoed in exploitatie	36.951.165		30.882.680	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	0		6.636.938	
Activa ten dienste van exploitatie	0		0	
		<u>36.951.165</u>	<u>0</u>	37.519.618
Vlottende activa		5.142.039		3.075.735
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	10.991		17.627	
Overlopende activa	105.474		39.185	
		<u>116.375</u>	<u>56.812</u>	
<i>Liquide middelen</i>				
Banksaldo		5.025.664		3.018.923
Totaal activa		42.093.204		40.595.353

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen	32.392.841	30.201.906
<i>Reserves</i>		
Herwaarderingsreserve	0	0
Overige reserves	32.392.841	30.201.906
	<u>32.392.841</u>	<u>30.201.906</u>
Vreemd vermogen	9.700.363	10.393.447
<i>Voorzieningen</i>		
Overige voorzieningen	5.177	5.177
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	1.390.004	1.528.699
Waarborgsommen	0	0
	<u>1.390.004</u>	<u>1.528.699</u>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rekening courant saldo met		
Algemene dienst	7.779.646	7.779.646
Overlopende passiva	525.536	1.079.925
	<u>8.305.182</u>	<u>8.859.571</u>
Totaal passiva	42.093.204	40.595.353

3 Winst- en verliesrekening

	Begroting 2024 na wijziging	Rekening 2024	Rekening 2023
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>			
Huuropbrengsten	6.729.700	6.716.577	6.319.037
Opbrengst servicecontracten	211.600	249.384	139.986
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	689.000	632.239	432.751
Overige bedrijfsopbrengsten	0	2.827	41.817
	<u>7.630.300</u>	<u>7.601.027</u>	<u>6.933.591</u>
<i>Bedrijfslasten</i>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-1.058.700	-1.058.803	-1.088.827
Waardeveranderingen materiële vaste activa			
Onderhoudslasten	-2.136.000	-1.670.867	-1.152.475
Leefbaarheid	-80.900	-53.373	-49.467
Lasten servicecontracten	-160.800	-224.855	-143.608
Overige bedrijfslasten	-2.338.800	-2.332.218	-2.410.182
	<u>-5.775.200</u>	<u>-5.340.116</u>	<u>-4.844.559</u>
Bedrijfsresultaat	1.855.100	2.260.911	2.089.032
<i>Financiële baten en lasten</i>			
Rentebaten	0	0	0
Rentelasten	-70.000	-69.976	-76.868
	<u>-70.000</u>	<u>-69.976</u>	<u>-76.868</u>
Resultaat voor belastingen	1.785.100	2.190.935	2.012.164
Belastingen	0	0	0
Resultaat voor bestemming	1.785.100	2.190.935	2.012.164
Mutaties reserves ⁹	25.400	25.400	-78.800
Resultaat na bestemming	1.810.500	2.216.335	1.933.364

⁹ Conform raadsbesluit worden toevoegingen en onttrekkingen aan reserves verwerkt in de jaarrekening.

4 Toelichting waarderingsgrondslagen

4.1 Verslaggevingsvoorschriften

De grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling volgen de voorschriften van de gemeente Opmeer (Besluit begroting en verantwoording).

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs respectievelijk nominale waarde, tenzij hierna anders vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

4.2 Balanswaardering

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (Diensten van algemeen economisch belang) en niet-DAEB, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor Toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberaliseringsgrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige DAEB (sociaal) vastgoed. Het Woningbedrijf heeft nagenoeg uitsluitend DAEB vastgoed in exploitatie. Het (niet-)DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met de afschrijvingen en ontvangen investeringssubsidies. De afschrijvingen zijn bepaald op basis van verwachte economische levensduur en technische slijtage en zijn berekend volgens het lineair systeem. Op de aanschafwaarde van de grond wordt niet afgeschreven.

Complexindeling

Het (niet-)DAEB vastgoed is opgedeeld naar financieel complex in lijn met de voorschriften van de Woningwet en het Handboek marktwaardering in verhuurde staat. De indeling naar kasstroom genererende eenheden per geografische kerngebied (Aartswoud, Hoogwoud, Opmeer, Spanbroek en De Weere) is met ingang van 2017 niet meer toegestaan. De componentenmethode wordt integraal toegepast. Hierbij is het materialiteitsbeginsel van toepassing, hetgeen inhoudt dat indien de financiële omvang van de componenten inrichting en installaties individueel dan wel gezamenlijk minder dan 10% van de totale investeringen van de woning uitmaakt, een onderscheid naar deze componenten achterwege blijft. Investerings kleiner dan € 5.000 per woning worden niet geactiveerd. In 2012 is de economische levensduur herzien naar aanleiding van richtlijn RJ 645. Tevens is toen overgegaan op 1 afschrijvingstermijn per complex.

Waardering bij eerste verwerking

Onder 'eerste verwerking' wordt verstaan het verwerven van (niet-)DAEB vastgoed dat gereed is voor onmiddellijke eigen exploitatie, ongeacht of dit (niet-)DAEB vastgoed in een aan- of

verkooptransactie van derden is verworven of het (niet-)DAEB vastgoed in eigen beheer is ontwikkeld. Bij eerste verwerking wordt het (niet-)DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het (niet-)DAEB vastgoed in exploitatie per complex gewaardeerd op historische kostprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd.

Afschrijving

Afschrijving vindt per complex plaats gedurende de periode van exploitatie van het (niet-)DAEB vastgoed. Voor de bepaling van de afschrijvingslast wordt onderscheid gemaakt in componenten van het (niet-)DAEB vastgoed met verschillende levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven. De restwaarde betreft de verwachte waarde van het (niet-)DAEB vastgoed op moment van verkoop dan wel de grondwaarde op het moment van sloop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). Waardering vindt plaats tegen de historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van duurzame waardeveranderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (verwachte marktwaarde of WOZ-waarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten. Duurzame waardeveranderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het DAEB vastgoed. Hiervan is sprake zodra wordt voldaan aan de criteria 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Activa ten dienste van exploitatie

De activa ten dienste van de exploitatie wordt gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringsubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve duurzame waardeveranderingen. Er zijn geen rentekosten opgenomen. De afschrijvingstermijn is 3 jaar en start na het jaar van investering.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord. Buiten gebruik gestelde activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De activa ten dienste van de exploitatie wordt

niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Deze wordt bepaald op basis van individuele beoordeling van de oninbaarheid.

Voorzieningen

Onder voorzieningen worden de voorziening dubieuze debiteuren opgenomen. Tevens worden de duurzame waardeveranderingen (onrendabele toppen) op de nieuwbouwinvesteringen opgenomen, voor zover de verwachte marktwaarde (WOZ-waarde) lager is dan de gemaakte investeringsuitgaven ultimo het boekjaar van het desbetreffende nieuwbouwcomplex.

Langlopende schulden

De waardering geschiedt tegen nominale waarde. De aflossingsverplichting van de langlopende leningen binnen een jaar wordt eveneens hierin opgenomen.

4.3 Resultaatbepaling

De baten en lasten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen voor activa en passiva en toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto huren (exclusief de opbrengsten servicecontracten) na aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto-huurprijs) voor leveringen en diensten na aftrek van gedeelde vergoedingen.

Netto verkoopresultaat vastgoed

Deze opbrengsten bestaan uit de boekwinst op de verkoop van woningen. De boekwinst is het saldo tussen de verkoopopbrengst minus de boekwaarde van de woning per transportdatum en de verkoopkosten.

Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden bepaald op basis van de historische kostprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Waardeveranderingen materiële vaste activa

Als bij een nieuwbouwproject een duurzame waardeverandering (onrendabele top) wordt voorzien, dan wordt hiervoor een voorziening gevormd, waarvan de toevoeging wordt

verantwoord als overige waardeverandering. De jaarlijkse toetsing van de marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde kan leiden tot een terugname van de in het verleden verantwoorde duurzame waardeverandering (onrendabele top) als de marktwaarde (WOZ-waarde) hoger wordt dan de boekwaarde. Deze terugname wordt verantwoord als overige waardeveranderingen.

Onderhoudslasten

Hieronder worden de werkelijke kosten voor klachten-, mutatie-, preventief en planmatig onderhoud verantwoord.

Leefbaarheid

Hier worden de lasten verantwoord die gedaan worden ter verbetering van de leefbaarheid.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord, die zijn gemaakt in het kader van de reguliere bedrijfsvoering.

Rentebaten

Onder deze post worden de rentebaten verantwoord met betrekking tot beleggingen bij de Algemene dienst.

Rentelasten

Onder deze post worden de rentelasten verantwoord met betrekking tot de schulden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met de fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

5 Toelichting balans

5.1 Materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoed in exploitatie	36.951.165	30.882.680
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	0	6.636.938
Activa ten dienste van exploitatie	0	0
	<u>36.951.165</u>	<u>37.519.618</u>

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

	<i>Vastgoed in exploitatie</i>	<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie</i>	<i>Activa ten dienste van exploitatie</i>	<i>Totaal</i>
<i>Saldo per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	51.183.198	6.636.938	69.077	57.889.213
Cumulatieve afschrijvingen	-20.300.518	0	-69.077	-20.369.595
Boekwaarde per 1 januari	<u>30.882.680</u>	<u>6.636.938</u>	<u>0</u>	<u>37.519.618</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings		628.855	0	628.855
Desinvesteringen	-220.426	0	0	-220.426
Correctie cum afschrijving verkochte woning	81.921	0	0	81.921
Afschrijvingen	-1.058.803	0	0	-1.058.803
Herclassificatie:				
- Investerings	7.265.793	-7.265.793	0	0
Saldo mutaties	<u>6.068.485</u>	<u>-6.636.938</u>	<u>0</u>	<u>-568.453</u>
<i>Saldo per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	58.310.486	0	69.077	58.379.563
Cumulatieve afschrijvingen	-21.359.321	0	-69.077	-21.428.398
Boekwaarde per 31 december	<u>36.951.165</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>36.951.165</u>

Investerings en desinvesteringen

De investeringen in 2024 betreffen de bouwkosten en oplevering van nieuwbouwproject Heerenweide fase 3 (complex 63). De desinvesteringen hebben betrekking op de verkoop van 3 woningen (complex 21 en 59).

Verzekering

Het vastgoed is verzekerd tegen brand- en stormschade.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het (niet-)DAEB vastgoed in exploitatie is getaxeerd op € 199,5 miljoen per 1 januari 2024 (2023: € 193,5 miljoen). De hoogte van de WOZ-waarde heeft impact op de te betalen onroerendezaakbelasting (OZB) en Waterschapsbelasting.

Verkoop van woningen

Er zijn 3 woningen verkocht in 2024 (2023: 2 woningen). Uitgaande van het Strategisch voorraadbeleid 2020 (vastgesteld op 12 december 2019 door de Gemeenteraad) wordt rekening gehouden met een jaarlijkse verkoop van 2 woningen.

5.2 Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	10.991	17.627
Overlopende activa	105.474	39.185
	<u>116.375</u>	<u>56.812</u>

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddelde saldo wordt geen rente berekend.

Huurdebiteuren

Een specificatie naar aantal huurders met een achterstand is als volgt:

		2024		2023
T/m 1 maand	5	2.836	8	3.585
Tussen 1 en 3 maanden	3	1.945	4	2.236
Meer dan 3 maanden	7	6.267	9	7.970
Vertrokken huurders	5	6.105	3	6.206
	20	<u>17.153</u>	24	<u>19.997</u>
Onttrekking voorziening (zie paragraaf 5.5)		-6.252		-2.370
		<u>10.991</u>		<u>17.627</u>

De huurachterstand bedraagt 0,25% (2023: 0,31%) van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (exclusief derving).

Overlopende activa

De overlopende activa is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Overige vorderingen	41.698	39.185
Vooruitbetaalde posten	63.776	0
	<u>105.474</u>	<u>39.185</u>

De vooruitbetaalde posten 2024 omvatten onder andere de jaarlicentie Woonmatch 2025 (€ 5.475) en de te verrekenen kosten leveringen en diensten met huurders over 2024 (€ 58.275) waarvan de daadwerkelijke afrekening plaatsvindt in 2025.

5.3 Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
BNG-rekening Woningbedrijf	5.025.664	3.018.923

De per 31 december 2024 aanwezige liquide middelen staat ter vrije beschikking.

5.4 Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
Herwaarderingsreserves	0	0
Overige reserves	32.392.841	30.201.906
	<u>32.392.841</u>	<u>30.201.906</u>

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Saldo per 1 januari	30.201.906	28.189.742
Mutaties		
- Huuropbrengsten	54.800	39.000
- Vergoeding leveringen & diensten verrekenbaar	50.800	
- Opbrengst verkopen	289.000	
- Overige bedrijfsopbrengsten	-50.800	
- Personeelslasten	-45.100	
- Planmatig onderhoud	-268.300	54.800
- Onderzoekskosten Woonvisie		-7.700
- Onderzoekskosten bedrijfsplan	-38.800	
- Automatisering WALs resp. O-Prognose		-7.300
- Bijdrage RO volkshuisvesting	-17.000	
Resultaat na bestemming	<u>2.216.335</u>	<u>1.933.364</u>
Saldo per 31 december	<u>32.392.841</u>	<u>30.201.906</u>

In de Najaarsnota 2024 is goedkeuring gegeven aan de bovenstaande mutaties (onttrekking van € 25.400) aan de overige reserves. Daarnaast wordt het resultaat na bestemming van € 2.216.335 positief (2023: € 1.933.364 positief) toegevoegd aan de overige reserves.

5.5 Voorzieningen

Dit betreft de voorziening dubieuze debiteuren. Het verloop van de voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:

	2024	2023
Saldo per 1 januari	5.177	2.698
Dotatie	0	0
Onttrekking	-6.252	-2.370
Toevoeging (+) of vrijval (-)	6.252	4.849
Saldo per 31 december	5.177	5.177

Voor oninbaarheid van betalingen die de classificatie dubieus hebben gekregen, is een voorziening getroffen. De medewerker huurincasso bepaalt per huurachterstand of iets moet worden geclassificeerd als zijnde dubieus (maatwerk). De voorziening bedraagt € 5.177 per 31 december 2024 (2023: € 5.177). Het gelijkblijvende saldo hangt samen met een afnemend aantal huurders met een achterstand tot 20 in 2024 (2023: 24).

5.6 Langlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	1.390.004	1.528.699
Waarborgsommen	0	0
	1.390.004	1.528.699

Onder de langlopende schulden zijn posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar. In verband met aansluiting bij de methodiek van de Algemene dienst wordt de aflossingsverplichting binnen een jaar (looptijd korter dan een jaar) eveneens hieronder verantwoord. De rentevoet van de lening bedraagt 4,99%. De gemiddelde rente over de leningen bedraagt 4,58% (2023: 4,63%). Een specificatie van de leningportefeuille naar looptijd volgt hierna.

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd 2-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	1.390.004	145.616	658.843	585.545
	1.390.004	145.616	658.843	585.545

Naast deze leningen is ultimo 2023 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2024. De reguliere aflossingsverplichtingen binnen een jaar bedragen € 145.616 (2023: € 138.695). Van het schuldrestant van de leningen per 31 december 2024 heeft € 585.545 (2023: € 762.475) betrekking op leningen met een looptijd langer dan 5 jaar.

Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2024	2023
Saldo per 1 januari	1.528.699	1.660.802
Aflossingen	-145.616	-132.103
Saldo per 31 december	1.390.004	1.528.699

5.7 Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Rekening-courantsaldo met Algemene dienst	7.779.646	7.779.646
Overlopende passiva	525.536	1.079.925
	8.305.182	8.859.571

Rekening-courantsaldo Algemene dienst

Het tekort tussen de beschikbare reserve Algemene dienst en verantwoorde reserve Woningbedrijf (€ 7,8 miljoen) wordt verantwoord als rekening-courantsaldo met de Algemene dienst.

Overlopende passiva

De overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Crediteuren	255.475	1.003.610
Transitorische rente	63.196	69.501
Nog te betalen posten	206.865	6.814
	525.536	1.079.925

De nog te betalen posten 2024 omvatten onder andere de onderhoudstermijn installaties Heerenweide fase 3 in 2025 (€ 197.310) en de laatste termijn van het onderzoek bedrijfsplan (€ 6.861).

6 Toelichting winst- en verliesrekening

6.1 Analyse

De winst- en verliesrekening over 2024 sluit met een resultaat na bestemming van € 2.216.335 positief (2023: € 1.933.364 positief).

Ten opzichte van 2023 is het resultaat € 282.971 hoger. Deze toename bestaat uit:

Hogere huuropbrengsten (met name nieuwbouw)	397.540
Hogere opbrengst servicecontracten	109.398
Hogere netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	199.488
Lagere overige bedrijfsopbrengsten	-38.989
Lagere afschrijvingen	30.023
Hogere onderhoudslasten	-518.392
Hogere lasten leefbaarheid en servicecontracten	-85.152
Lagere overige bedrijfslasten	77.963
Lagere rentelasten	6.892
Hogere mutaties reserves	104.200
	<hr/>
	282.971

Ten opzichte van de begroting 2024 (resultaat € 1.810.500 positief) is het resultaat na bestemming € 405.835 hoger. Dit hogere resultaat (€ 2.216.335 positief) hangt vooral samen met hoger verkoopresultaat vastgoedportefeuille (€ 56.761) en lager onderhoud (€ 465.133).

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	B 2024	R 2024	R 2023
Huren woningen en woongebouwen	6.762.900	6.768.585	6.336.071
Overige huren/vergoedingen	0	0	0
Huurderving wegens leegstand	-28.200	-42.763	-23.684
Huurderving wegens oninbaarheid	-5.000	-5.363	2.048
Mutatie voorziening oninbaarheid	0	-3.882	4.602
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	6.729.700	6.716.577	6.319.037

Het huurverhogingspercentage per 1 juli 2024 bedraagt gemiddeld 5,21% (2023: 1,48%) (zie paragraaf 1.2 huurprijsbeleid van het Volkshuisvestingsverslag).

De lagere huuropbrengst ten opzichte van de begroting 2024 volgt uit oplopende huurderving leegstand doordat de vrijkomende woningen langer leegstonden voordat zij in verhuur of verkoop werden genomen (zie paragraaf 1.1 leegstand van het Volkshuisvestingsverslag). De hogere huuropbrengst ten opzichte van 2023 is veroorzaakt door de huuropbrengst van nieuwbouw Heerenweide fase 3, reguliere huurverhoging en huurharmonisatie bij mutatie.

In 2024 is een onttrekking aan de voorziening geweest, doordat er minder achterstanden als zijnde dubieus zijn geclassificeerd.

Opbrengst servicecontracten

	B 2024	R 2024	R 2023
Vergoedingen leveringen en diensten			
- Verrekenbaar	136.100	126.295	124.011
- Niet-verrekenbaar	75.500	64.814	22.789
Verrekening met huurders	0	58.275	-6.814
	211.600	249.384	139.986

In de verrekening met huurders is de te verrekenen leveringen en diensten met huurders over 2024 opgenomen. De daadwerkelijke afrekening hiervan vindt plaats in 2025. In de niet-verrekenbare leveringen en diensten is de opbrengst zonnepanelen begrepen.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	B 2024	R 2024	R 2023
Verkoopopbrengst woningen	739.000	788.500	452.000
Verkoopkosten woningen	-33.000	-17.756	-12.203
Boekwaarde verkochte woningen	-17.000	-138.505	-7.046
	689.000	632.239	423.751

In 2024 zijn 3 vrijkomende woningen (complex 21 en 59) verkocht (2023: 2) aan huurders van het Woningbedrijf.

Overige bedrijfsopbrengsten

	B 2024	R 2024	R 2023
Opbrengst administratie leveringen en diensten	0	2.827	2.376
Opbrengst zonnepanelen	0	0	39.441
	0	2.827	41.817

De opbrengst zonnepanelen wordt verantwoord onder de opbrengst servicecontracten.

6.3 Bedrijfslasten

Afschrijving op materiële vaste activa

	B 2024	R 2024	R 2023
Woningen en woongebouwen	1.058.700	1.058.803	1.088.827
(On)roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0	0
	<u>1.058.700</u>	<u>1.058.803</u>	<u>1.088.827</u>

In de afschrijvingslast 2024 is inbegrepen de afwikkeling van de verkochte woningen (complex 21 en 59).

Waardeveranderingen materiële vaste activa

De waardeverandering materiële vaste activa is niet meer van toepassing vanaf 2022.

Onderhoudslasten

	B 2024	R 2024	R 2023
Klachtenonderhoud	233.600	335.157	212.517
Mutatieonderhoud	82.400	237.854	59.710
Preventief onderhoud	154.500	87.754	82.683
Planmatig onderhoud	1.665.500	1.010.102	797.565
	<u>2.136.000</u>	<u>1.670.867</u>	<u>1.152.475</u>

In afwachting van de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen is het onderhoud de laatste jaren minimaal uitgevoerd. In toenemende mate ervaren wij ontevredenheid en klachten van huurders over de staat van onderhoud.

Het klachtenonderhoud loopt op door de slechte onderhoudsstaat van de woningen.

In het mutatieonderhoud zijn inbegrepen de werkzaamheden in mutatiewoningen waaraan veel moet gebeuren. De dekking zit vooralsnog bij planmatig onderhoud, doordat deze uitgaven tot en met 2023 waren verantwoord onder planmatig onderhoud.

Het preventief onderhoud blijft achter als gevolg van problemen met de capaciteit en planning bij de installateur.

De bijgestelde meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) planmatig onderhoud naar aanleiding van de in 2023 afgeronde nulmeting woningen vormt het uitgangspunt. Het reguliere planmatig onderhoud wordt in uitvoering genomen. Het incidentele planmatig onderhoud pakken wij vooralsnog deels op, omdat de volledige uitvoering niet mogelijk is binnen de huidige formatie. Naast de uitvoering van het planmatig onderhoud is het Woningbedrijf aan het onderzoeken om in 2025 een deel van de verduurzamingsmaatregelen te laten uitvoeren in complexen die momenteel in slechte staat van onderhoud verkeren en sloop/nieuwbouw voor te bereiden.

Leefbaarheid

	B 2024	R 2024	R 2023
Bijdrage in kosten leefbaarheid dorpsvernieuwing	30.000	30.000	30.390
Bijdrage in kosten openbare verlichting (achterpaden huurwoningen)	11.600	11.600	11.577
Bijdrage in kosten speeltuinen	7.500	7.500	7.500
Leefbaarheid vanuit Woningbedrijf	31.800	4.273	
	<u>80.900</u>	<u>53.373</u>	<u>49.467</u>

De leefbaarheid bestaat uit bijdragen aan de Algemene dienst voor dorpsvernieuwing, openbare verlichting en speeltuinen en uitgaven door het Woningbedrijf ten behoeve van sociale leefbaarheid (schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt). Dit laatste is overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken (ondertekend 30-6-2022) voor de jaren 2023 t/m 2030. Met ingang van de begroting 2024 is extra budget opgenomen voor sociale leefbaarheid in verband met toenemende problematiek met leefbaarheid. Dit werkbudget wordt besteed aan preventie en aanpak vanuit het Woningbedrijf. Voorbeelden hiervan zijn de aanpak van gezamenlijke pleinen, straatwerk, tuinafscheiding, fietsenrekken en activiteiten met huurders.

Lasten servicecontracten

	B 2024	R 2024	R 2023
Kosten leveringen en diensten			
- Verrekenbaar	136.100	185.300	120.684
- Niet-verrekenbaar	24.700	39.555	22.924
	<u>160.800</u>	<u>224.855</u>	<u>143.608</u>

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

Overige bedrijfslasten

	B 2024	R 2024	R 2023
Algemene beheers- en administratiekosten	1.941.400	1.943.686	2.044.006
Zakelijke bedrijfslasten	382.600	386.943	355.512
Overige lasten	14.800	1.589	10.664
	<u>2.338.800</u>	<u>2.332.218</u>	<u>2.410.182</u>

De algemene beheers- en administratiekosten is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Bijdrage aan Algemene dienst t.b.v. personeel en overhead	841.748	828.477
Bijdrage aan Algemene dienst t.b.v. ombuigingsopgave	780.000	780.000
Bijdrage RO volkshuisvesting	17.026	

Inhuur personeel		
Algemene kosten		
- Kosten externe controle	4.250	8.678
- Automatiseringskosten	89.764	84.972
- Inhuur specifieke expertise	182.641	184.119
- Bewonersbladen		10.394
- Overige algemene kosten	28.257	147.364
	<u>1.943.686</u>	<u>2.410.182</u>

De bijdrage aan personeel en overhead zijn vergoedingen aan de Algemene dienst van de gemeente Opmeer. Doordat de personeelskosten worden doorberekend aan het Woningbedrijf, worden deze beschouwd als kosten van derden. De toename van de bijdrage aan personeel hangt samen met CAO-verhoging (€ 45.100).

De bijdrage van het Woningbedrijf aan de Algemene dienst ten behoeve van de ombuigingsopgave van de gemeente Opmeer is verhoogd tot € 780.000 met ingang van 2021. De bijdrage aan RO volkshuisvesting volgt uit de overheveling van beleidstaken vanuit het Woningbedrijf met behoud van bezetting (0,20 fte).

De inhuur specifieke expertise hangt samen met de inhuur van administrateur Woningbedrijf, inhuur van de Bemiddelingskamer naast vaste invulling van de functie medewerker overlast en de ziektevervanging van technisch medewerker (klacht- en mutatieonderhoud).

De overige algemene kosten omvatten onder andere onderzoekskosten voor het bedrijfsplan van het Woningbedrijf (€ 22.869).

De zakelijke bedrijfslasten is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Contributie landelijke federaties	9.086	8.188
Belastingen	348.126	319.701
Verzekeringen	29.731	27.623
Verhuurderheffing		
	<u>386.943</u>	<u>355.512</u>

De belastingen zijn toegenomen door hogere WOZ-waarden.

De verhuurderheffing is vervallen met ingang van 2023.

De overige lasten is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Kosten incasso en deurwaarder	1.285	9.062
Schadevergoedingen	-305	1.022
Telefonie liften	609	580
	<u>1.589</u>	<u>10.664</u>

De kosten incasso en deurwaarder zijn lager geworden, doordat er geen ontruiming zijn geweest in 2024.

6.4 Financiële baten en lasten

Rentebaten

N.v.t.

Rentelasten

	B 2024	R 2024	R 2023
Langlopende schulden			
- Rente leningen kredietinstellingen	70.000	69.976	76.868
- Rente waarborgsommen	0	0	0
Kortlopende schulden			
- Rente rekening courant	0	0	0
	<u>70.000</u>	<u>69.976</u>	<u>76.868</u>

De rente heeft betrekking op de enige langlopende lening van het Woningbedrijf.

6.5 Belastingen

Vennootschapsbelasting

De Belastingdienst heeft uitgesproken dat het gemeentelijk Woningbedrijf niet vennootschapsbelastingplichtig is (brief onder vermelding van referentie 0015.16.905 d.d. 2 juli 2020).

Bijlage: overzicht woningen per 31-12-2024

Een specificatie van het vastgoed in exploitatie is als volgt. De aantallen woningen worden weergegeven in verhuurbare eenheden (vhe).

Complex-nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
1	Middelweg 16, 18, 20	Opmeer	3
1	Wuiver 35 t/m 49 (o)	Spanbroek	8
2	Zuiderzeestraat 35 t/m 41 (o)	Aartswoud	4
2	Driestedenweg 101	De Weere	1
3	Zuiderzeestraat 31, 33	Aartswoud	2
3	Driestedenweg 86, 88, 90	De Weere	3
3	Molenstraat 9 t/m 21 (o) en 25	Hoogwoud	8
4	Wuiver 51 t/m 81(o)	Spanbroek	16
5	Middelweg 30, 32	Opmeer	2
6	Zuiderzeestraat 27, 29	Aartswoud	2
7	Dr. van Balen Blankenstraat 24 t/m 30 (e)	Spanbroek	4
8	Burg. Breebaartstraat 6, 8	Hoogwoud	2
8	Kerkepad 1 t/m 6	Hoogwoud	6
8	Plantsoen 9 t/m 13	Hoogwoud	5
9	Van Roozendaalstraat 47 t/m 53 (o) en 60 t/m 66 (e)	Spanbroek	8
9	Van Roozendaalstraat 76, 78	Spanbroek	2
10	Beatrixlaan 23	De Weere	1
11	Schoolstraat 12 t/m 18 (e)	Spanbroek	5
11	Schoolstraat 5	Spanbroek	1
11	Van Roozendaalstraat 14, 18, 24, 32, 36, 42, 48, 50 (e)	Spanbroek	8
11	Van Roozendaalstraat 23, 25, 31 t/m 39 (o)	Spanbroek	7
12	Beatrixlaan 9	De Weere	1
12	Graaf Willemstraat 2 t/m 12 (e)	Hoogwoud	6
12	Raadhuisstraat 2 t/m 8 (e)	Hoogwoud	4
12	Radboudstraat 3 t/m 9 (o)	Hoogwoud	4
13	Schoolstraat 19 t/m 27 (o)	Aartswoud	5
13	Schoolstraat 27a t/m 27c	Aartswoud	3
14	Verzetstraat 2 t/m 12 (e)	Spanbroek	6
15	Graaf Florisstraat 2 t/m 6 b	Hoogwoud	11
16	Zuiderzeestr 22 t/m 26, 36, 40 (e)	Aartswoud	5
17	Pastoor Meriusstraat 5 t/m 99	Spanbroek	48
18	Gruttostraat 4 t/m 8 (e)	Spanbroek	3
18	Pastoor Meriusstraat 102 t/m 112 (e)	Spanbroek	6
18	Verzetstraat 21 t/m 25 (o)	Spanbroek	3
19	Beemsterlaan 1 t/m 11 (o)	Hoogwoud	6
19	Purmerlaan 2 t/m 16 (e)	Hoogwoud	8

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
20	Beemsterlaan 18 t/m 24 (e) en 29 t/m 35 (o)	Hoogwoud	8
20	L.H. van Catzstraat 30 t/m 34 (e)	Hoogwoud	3
20	Pieter Bossenstraat 31 t/m 33 (o)	Hoogwoud	3
20	Schermerlaan 1 t/m 15 (o)	Hoogwoud	8
21	Aardebaan 35, 45, 47 (o)	Opmeer	3
21	Marsstraat 7	Opmeer	1
21	Mercuriusstraat 4 t/m 16, 28, 32 t/m 40 en 44 (e)	Opmeer	13
21	Venusstraat 3, 13, 15, 19 en 23 (o)	Opmeer	5
22	Van Roozendaalstraat 17 t/m 21 g	Spanbroek	19
23	Albr. van Beierenstraat 47 t/m 53 (o)	Hoogwoud	4
23	Berkenlaan 1 t/m 12	Hoogwoud	12
23	Beukenlaan 21 t/m 24	Hoogwoud	4
23	Radboudstraat 52 t/m 66 (e)	Hoogwoud	8
24	Albr. van Beierenstraat 55, 61, 63, 69 (beneden)	Hoogwoud	4
24	Albr. van Beierenstraat 57, 59, 65, 67 (boven)	Hoogwoud	4
24	Beukenlaan 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20 (beneden)	Hoogwoud	10
24	Beukenlaan 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18, 19 (boven)	Hoogwoud	10
25	Akkerwinde 31 t/m 51 (o)	Opmeer	11
25	Pinksterbloem 1 t/m 10 en 12 t/m 18 (e)	Opmeer	13
25	Pinksterbloem 9	Opmeer	1
25	Planetenlaan 15 t/m 23 (o)	Opmeer	5
26	Pinksterbloem 20, 26, 28, 34, 36, 42, 44, 50, 52, 58, 60, 66, 68, 74	Opmeer	14
26	Pinksterbloem 22, 24, 30, 32, 38, 40, 46, 48, 54, 56, 62, 64, 70, 72	Opmeer	14
27	Boenluif 1 t/m 7	Hoogwoud	4
27	Burg. Heymansstraat 41 t/m 47	Hoogwoud	4
28	Dotterbloem 2 t/m 24 (e)	Opmeer	12
28	Zwanebloem 2 t/m 8	Opmeer	4
29	Klaproos 17 t/m 43	Opmeer	14
30	Klaproos 3 t/m 15 (o)	Opmeer	7
30	Meibloem 1 t/m 12 (e/o) en 13 t/m 39 (o)	Opmeer	26
30	Sleutelbloem 2 t/m 30 (e)	Opmeer	15
31	Beatrixlaan 28 t/m 34 (e)	De Weere	4
32	Fuik 11 t/m 33	Hoogwoud	12
33	Fuik 35 t/m 43 (o)	Hoogwoud	5
33	Kaar 1 t/m 9 (o), 2 t/m 12 (e) en 16 t/m 20 (e)	Hoogwoud	14
33	Kaar 14	Hoogwoud	1
34	Schoolstraat 36 a, c, e, g (beneden)	Aartswoud	4
34	Schoolstraat 36 b, d, f, h (boven)	Aartswoud	4
35	Klaproos 1A	Opmeer	1
35	Klaproos 1b t/m 1d	Opmeer	3

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
35	Sleutelbloem 33 t/m 51 (o)	Opmeer	10
35	Zwanebloem 10 t/m 18 (e)	Opmeer	5
36	't Vierkant 1 t/m 9 (o) en 35 t/m 47 (o)	Hoogwoud	12
37	't Vierkant 26 t/m 40 (beneden)	Hoogwoud	4
37	't Vierkant 26 t/m 40 (boven)	Hoogwoud	4
38	't Vierkant 27 t/m 33	Hoogwoud	4
39	't Vierkant 11 t/m 25 (beneden)	Hoogwoud	4
39	't Vierkant 11 t/m 25 (boven)	Hoogwoud	4
40	Boenluif 9 t/m 33	Hoogwoud	13
41	Kamille 1 t/m 9 (o)	Opmeer	5
41	Paardebloem 1 t/m 11 (o)	Opmeer	6
42	Koekoeksbloem 16, 22, 24, 30, 32 (boven)	Opmeer	5
42	Koekoeksbloem 18, 20, 26, 28, 34 (beneden)	Opmeer	5
42	Koekoeksbloem 33, 35, 37 en Paardebloem 13, 15, 17	Opmeer	6
43	Koekoeksbloem 11, 13, 19, 21, 27, 29 (boven)	Opmeer	6
43	Koekoeksbloem 9, 15, 17, 23, 25, 31 (beneden)	Opmeer	6
44	De Glazen Wagen 2 t/m 28 (e)	Opmeer	14
45	De Hooge Weere 2 t/m 8 (e) en 1 t/m 15 (o)	De Weere	12
45	Pastoor Tetterodestraat 23 t/m 33 (o)	De Weere	6
46	Kwikstaart 7 t/m 25 (o)	Spanbroek	10
46	Meeuwenstraat 36 t/m 54 (e)	Spanbroek	10
47	Wielewaal 1 t/m 18	Spanbroek	18
48	Dr Poolstraat 76	Hoogwoud	1
48	Dr Poolstraat 78 (hoekwoning)	Hoogwoud	1
48	Dr Poolstraat 80 t/m 94 (e) en 98, 100	Hoogwoud	10
48	Dr Poolstraat 96 (hoekwoning)	Hoogwoud	1
49	Koetenburg 6 t/m 12 (e)	Aartswoud	4
50	Meerkoet 20, 26, 28, 34, 36, 42 (beneden)	Spanbroek	6
50	Meerkoet 22, 24, 30, 32, 38, 40 (boven)	Spanbroek	6
50	Roerdomp 11, 17, 19, 25, 27, 33 (beneden)	Spanbroek	6
50	Roerdomp 13, 15, 21, 23, 29, 31 (boven)	Spanbroek	6
51	Graaf Willemstraat 29 t/m 51 (beneden)	Hoogwoud	12
51	Graaf Willemstraat 53 t/m 75 (boven)	Hoogwoud	12
52	Zomertaling 22 t/m 39 (o)	Spanbroek	18
53	Oeverwal 35 t/m 65	Hoogwoud	16
54	Oeverwal 30 t/m 34 (e) en 54 t/m 58 (e)	Hoogwoud	6
55	Kreekrug 17, 19 (beneden)	Hoogwoud	2
55	Kreekrug 21, 23 (boven)	Hoogwoud	2
55	Oeverwal 14, 16 (beneden)	Hoogwoud	2
55	Oeverwal 18, 20, 26, 28 (boven)	Hoogwoud	4
55	Oeverwal 22, 24 (beneden)	Hoogwoud	2
56	Gruttostraat 49 t/m 75 (o)	Spanbroek	14

Complex- nummer	Adres	Plaats	Aantal vhe
57	Vuursteen 5 t/m 11 (o)	Hoogwoud	4
58	Oeverwal 67 t/m 97 (o)	Hoogwoud	16
59	Oeverwal 103, 105	Hoogwoud	2
60	Heerensingel 1 t/m 23 (o)	Spanbroek	12
61	Weidehof 14 t/m 28 (e)	Spanbroek	8
62	K. Komensingel 25 t/m 63 (o)	Spanbroek	20
63	Johan van Gheelborg 20 t/m 74 (e)	Spanbroek	28
102	Pastoor Tetterodestraat 2 t/m 32 (e)	De Weere	16
			934