

gemeente

opmeer



Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2022

**Woningbedrijf
Gemeente Opmeer**



Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag 2022

Inleiding	4
Woningbedrijf	4
Lokale Woonvisie	4
Strategisch voorraadbeleid	4
Opbouw Volkshuisvestingverslag	5
1 Huisvesting primaire doelgroep	6
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming	6
1.2 Betaalbaarheid	10
2 Huisvesting bijzondere doelgroepen	12
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	12
2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking	13
2.3 Overige huishoudens	13
2.4 Uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	14
3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	15
3.1 Woningkwaliteit	15
3.2 VvE beheer	16
3.3 Kwaliteit dienstverlening	16
3.4 Energie en duurzaamheid	17
4 (Des)investeringen in vastgoed	19
4.1 Nieuwbouw	19
4.2 Verkoop	19
5 Kwaliteit van wijken en buurten	20
5.1 Leefbaarheid	20
5.2 Wijk- en buurtbeheer	20
5.3 Aanpak overlast	20
6 De organisatie	22
6.1 Governance	22
6.2 Personele inzet	22
6.3 Resultaat	23
6.4 Genormaliseerd resultaat	23
7 Verklaring besteding middelen	27

Jaarrekening 2022

Inleiding	29
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	43
5.5	Voorzieningen	44
5.6	Langlopende schulden	44
5.7	Kortlopende schulden	45
6	Toelichting winst- en verliesrekening	46
6.1	Analyse	46
6.2	Bedrijfsopbrengsten	46
6.3	Bedrijfslasten	48
6.4	Financiële baten en lasten	51
6.5	Belastingen	51
	Bijlage: overzicht woningen per 31-12-2022	52

Volkshuisvestingsverslag 2022

Inleiding

Woningbedrijf

Het Woningbedrijf is onderdeel van de gemeente Opmeer en voorziet per 31 december 2022 in de gemeente in de exploitatie van 909 sociale huurwoningen tot en met liberalisatiegrens (€ 763,47 in 2022) en 2 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.

Lokale Woonvisie

De lokale Woonvisie 2018-2022 'Gelukkig wonen in Opmeer' (vastgesteld door de Gemeenteraad op 13 december 2018) is richtinggevend voor de activiteiten van het gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer. Deze Woonvisie is de uitwerking van de op 8 juni 2017 vastgestelde Regionale Woonvisie West-Friesland en het Regionaal Actieprogramma West-Friesland (RAP) voor de periode 2017-2020.

Speerpunten van de Woonvisie zijn:

- kwaliteit bestaande voorraad
- betaalbaarheid en beschikbaarheid woningen
- vitale kernen en buurtschappen
- aantrekkelijke nieuwbouw
- wonen en zorg en langer zelfstandig wonen

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 de komende 8 jaar. Uitgaande van de strategieën voor de woningvoorraad (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

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 2022 zijn 65 bestaande woningen (2021: 62) en 0 nieuwbouwwoningen (2021: 20) beschikbaar gekomen voor verhuur. De mutatiegraad ligt in 2022 op 7,1% (2021: 6,9%).

Woonruimteverdeling

Op het gebied van woonruimteverdeling werkt het Woningbedrijf samen met alle verhuurders in de regio West-Friesland. Het gezamenlijke woningverdeelsysteem Woonmatch is 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

Er zijn 65 woningen toegewezen in 2022 (2021: 82). Over de toewijzing aan diverse doelgroepen bestaan regionale afspraken.

Toewijzing	Afspraak (%)	2022 (aantal)	2022 (%)	2021 (%)
Regulier	50	39	60,0	67,1
Doorstromer	15	11	16,9	13,4
Urgenten	20	7	10,8	8,5
Uitstromer MO/BW	10	2	3,1	2,4
Spoedzoeker	5			2,5
Vergunninghouder (woning)		5	7,7	4,9
Nazorgwoning (op aanvraag)				
Overig		1	1,5	1,2
	100	65	100,0	100,0

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 € 40.765 en meerpersoonshuishouden met een inkomen t/m € 45.014) en maximaal 7,5%¹ vrij wordt toegewezen.

In 2022 zijn 65 huurovereenkomsten (2021: 82 huurovereenkomsten) gesloten. Hiervan is 96,9% toegewezen aan de doelgroep en 3,1% toegewezen buiten de doelgroep. Het Woningbedrijf heeft op basis van deze gegevens voldaan aan de geldende norm.

Huishoudinkomen	Norm	2022	2021
Doelgroep (t/m € 40.765 resp. € 45.014)	≥ 92,5%	96,9%	94%
Middeninkomens			4%
Vrije toewijzing	≤ 7,5%	3,1%	2%
		100,0%	100%

Keuzevrijheid voor doelgroepen

Per 31 december 2022 bedraagt de woningvoorraad 911 woningen (2021: 913 woningen). In 2022 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn 2 woningen (2021: 2) verkocht. De voorraad is als volgt gespecificeerd.

Woningtype	2022	2021
Jongerenwoning	65	65
Seniorenwoning	259	259
Standaardwoning	587	589
	911	913

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.

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.

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.

Wachlijst

De gemiddelde zoekduur is 4,02 jaar in 2022 (2021: 3,44 jaar). Dit is inclusief woningtoewijzingen uit hoofde van urgentie (7), woningruil (8), doorstromer (11), maatschappelijke uitstroom (2), vergunninghouder (5) 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	8	26	2,19	4,23	1
Seniorenwoning vanaf 55 jaar	2	23	0,37	6,72	0
Seniorenwoning vanaf 65 jaar	14	12	1,69	9,90	0
Standaardwoning	41	52	5,36	6,83	22
	65	39	4,02	7,17	23

Populariteit

Uit de top-10 reacties bij de vrijkomende woningen blijkt dat eengezinswoningen in Opmeer, Spanbroek en Aartswoud en bovenwoningen in Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek populair zijn.

Adres	Plaats	Type	Aantal reacties
Pinksterbloem 16	Opmeer	Eengezinswoning	215
Wuiver 47	Spanbroek	Eengezinswoning	193
Schoolstraat 25	Aartswoud	Eengezinswoning	176
Oeverwal 18	Hoogwoud	Bovenwoning	158
Meibloem 1	Opmeer	Eengezinswoning	155
Pinksterbloem 26	Opmeer	Bovenwoning	155
Driestedenweg 86	De Weere	Eengezinswoning	143
Kerkepad 3	Hoogwoud	Eengezinswoning	139
Roerdomp 23	Spanbroek	Bovenwoning	138
Wuiver 53	Spanbroek	Eengezinswoning	117

Urgentie

In de regionale Huisvestingsverordening staan de regels voor het toekennen van urgentie. In 2022 zijn 20 aanvragen (2021: 21) voor een urgentie bij de onafhankelijke Regionale urgentie commissie (RUC) ingediend. Hiervan zijn 5 aanvragen (2021: 8) toegewezen, 10 aanvragen (2021: 8) afgewezen en 5 aanvragen (2021: 5) aangehouden. Van de 5 toewijzingen in 2022 hebben 5 personen een woning toegewezen gekregen.

Regio breed zijn 331 aanvragen (2021: 400) ingediend, waarvan 101 zijn toegewezen (2021: 132), 145 afgewezen (2021: 181) en 85 aangehouden (2021: 87).

Leegstand

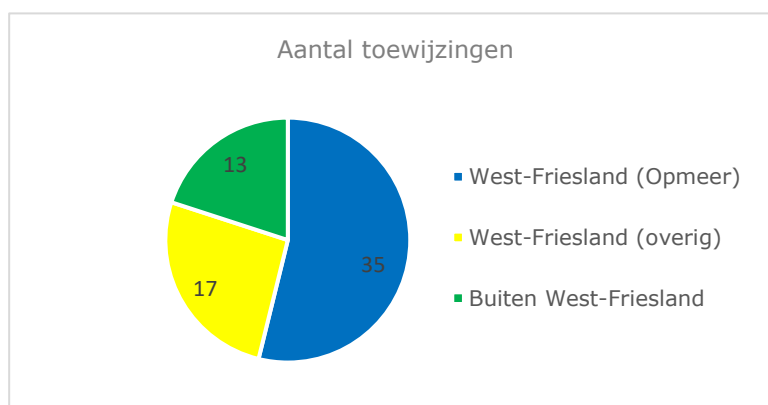
Het streven is aansluitend te verhuren, zonder enige leegstand. Indien het Woningbedrijf kleinschalige werkzaamheden uitvoert aan de woningen, worden deze niet vrij van huur gehouden. Indien er werkzaamheden op grote schaal plaatsvinden of niet tijdig een nieuwe huurder wordt gevonden voor een vrijgekomen woning, wordt huurdering geleden. De huurdering wegens leegstand in 2022 is uitgekomen op 0,28% (2021: 0,51%) van de bruto huuropbrengsten als gevolg van mutatiwoningen waaraan veel moest gebeuren. Een derving van 0,05% (2021: 0,30%) 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 65 vrijgekomen woningen is 80% aan woningzoekenden binnen West-Friesland –waarvan 54% aan woningzoekenden uit Opmeer – en 20% aan woningzoekenden buiten West-Friesland toegewezen.



- 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 sprake van een achterstand.

Huisvesting statushouders	Tot 1-1-2022	Eerste helft 2022	Tweede helft 2022
Taakstelling		7	10
Gehuisvest		5	16
Cumulatief saldo	2 voorstand	0 voorstand	6 voorstand

In 2022 zijn in totaal 21 personen (2021: 20) gehuisvest. Voor deze 21 personen zijn 5 woningen (2021: 4) beschikbaar gesteld. Geen van hen is na-reiziger.

1.2 Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De verhuurders mogen jaarlijks de netto huurprijzen per 1 juli verhogen/verlagen. In 2022 is de reguliere huurverhoging maximaal 2,3% (gemiddelde jaarinflatiepercentage tot december 2021) voor een sociale huurwoning en maximaal 3,3% (inflatie plus 1%) voor een vrijesectorwoning.

Per 1 juli 2022 is een gemiddelde huurverhoging van 1,73% (2021: -0,5%) vastgesteld (B&W 15 maart 2022), variërend van -7,45% tot 2,30%. Om onze woningvoorraad binnen het DAEB vastgoed te behouden, worden alle huurprijzen afgetopt op de liberalisatiegrens van € 763,47 (2021: € 752,33) en de netto huurprijzen van de jongerenwoningen afgetopt op € 442,46 (2021: € 442,46). Bij mutatie worden alle huurprijzen geharmoniseerd op 70% van de maximaal redelijke huur (streefhuur), met uitzondering van de appartementen in woonzorgcomplex 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. Huren die boven de nieuwe streefhuur liggen, krijgen een huurverlaging over een periode van 3 jaren.

Onze gemiddelde maandhuur per 31-12-2022 bedraagt € 573 in 2022 (2021: € 562). Volgens de Aedes-benchmark 2022 bedraagt de gemiddelde maandhuur (DAEB) € 548 in 2021 (2020: € 548) in de woningmarktregio Noord-Holland Noord.

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 2022 ² (%)
T/m kwaliteitskortingsgrens	t/m 442,46	80	8,8	13,5
T/m 1 ^e aftoppingsgrens	442,47 t/m 633,25	576	63,2	
T/m 2 ^e aftoppingsgrens	633,26 t/m 678,66	170	18,7	73,5
T/m huurtoeslaggrens	678,67 t/m 763,47	83	9,1	7,8
Boven huurtoeslaggrens	763,48 en hoger	2	0,2	4,9
		911	100,0	100,0

Onder de goedkope woningvoorraad vallen alle woningen met een huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens (2022: € 442,46). Dit betreft doorgaans jongerenwoningen. De betaalbare voorraad wordt gevormd door woningen met een huur tot en met de 2^e aftoppingsgrens (2022: € 678,66). De huurtoeslaggrens is vastgesteld op € 763,47. Het

² Geen recente gegevens beschikbaar in benchmark 2021.

Woningbedrijf heeft nagenoeg alleen woningen tot en met de huurtoeslaggrens (liberaliseringsgrens). De verdeling van onze woningvoorraad over de huurprijsklassen per 31 december 2022 volgt in bovenstaande tabel. Ter vergelijking is de landelijke verdeling uit de Aedes-benchmark 2022 (rekening 2021) 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 2022 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.

Met ingang van 1 januari 2022 is de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening van kracht geworden. Deze vervangt de pilot Vroeg Erop Af. Inhoudelijk is de werkwijze gelijk. Hierbij 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. 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 2022 is verder afgenomen tot 0,15% (2021: 0,38%). Het strakke invorderingsbeleid in combinatie met het direct melden van een betalingsachterstand aan de preventiemedewerker (Wijkteam) blijkt in de praktijk goed te werken.

Uitzettingen

In 2022 is in totaal 1 vonnis (2021: 1) tot ontbinding huurovereenkomst en ontruiming van de woning uitgesproken. Dit vonnis is eind december 2021 betekend op basis van huurachterstand. De daadwerkelijke ontruiming heeft in 2022 plaatsgevonden. De huurder bevond zich al langere tijd in het buitenland en betaalde de huur niet.

De landelijke trend van het aantal vonnissen tot huisuitzettingen en huisuitzettingen is verder gedaald sinds 2015. Uit de Corporatiemonitor van Aedes 2022 (rekening 2021) is gebleken dat het aantal vonnissen tot huisuitzettingen is afgenomen met 23% tot 5.200 (2020: 6.750) en het aantal huisuitzettingen is afgenomen met 19% tot 1.400 (2020: 1.720).

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 258 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 intramuraal 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 7 aangepaste woningen in haar bezit voor huurders met een WMO-indicatie voor een gelijkvloerse of aangepaste woning. 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 7 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 11 appartementen aan de Graaf Florisstraat te Hoogwoud (2015) en de 19 appartementen aan de Van Roozendaalstraat te Spanbroek (2015) 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 uitstroomproces 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 2022 zijn 2 huurwoningen (2021: 2) beschikbaar gesteld aan maatschappelijk uitstromers.

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	2006-2022	Totaal
Aartswoud	6	2	13	8	4	0	0	33
De Weere	4	2	17	4	18	0	0	45
Hoogwoud	8	13	78	68	58	24	68	317
Opmeer	3	2	25	155	53	0	0	238
Spanbroek	24	14	106	0	38	42	54	278
	45	33	239	235	171	66	122	911

De woningvoorraad per 31 december 2022 bedraagt 911 verhuureenheden (vhe). De technische meerjarenraming van het Woningbedrijf vermeldt per woningcomplex het jaartal en de geraamde kosten van planmatige onderhoudswerkzaamheden.

In 2022 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

Complex	Adres	Aantal woningen	Werkzaamheden
11	Van Roozendaalstraat	8	Buitenschilderwerk
12	Gr. Willemstraat	6	Buitenschilderwerk
25	Akkerwinde, Pinksterbloem en Planetenlaan	30	Buitenschilderwerk
30	Klaproos, Meibloem en Sleutelbloem	48	Buitenschilderwerk en kozijnreparatie
36	't Vierkant	12	Dakbedekking bergingen en dakkapellen
38	't Vierkant	4	Dakbedekking bergingen en dakkapellen
42	Koekoeksbloem en Paardebloem	16	Buitenschilderwerk en kozijnreparatie
43	Koekoeksbloem	12	Buitenschilderwerk en kozijnreparatie
Algemeen	Diverse complexen		Keukens, CV-ketels, elektrische kookaansluitingen, rookmelders, schoonmaak goten en dakkapellen, mechanische ventilatie en divers incidenteel onderhoud

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. In 2022 heeft er een keer overleg plaatsgevonden. De ambitie is om de bewonerscommissie zoveel mogelijk bij beleidsaanpassingen te betrekken.

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 2022 is nog geen informatie over bezwaren beschikbaar (2021: 2 bezwaren voorgelegd die beide ongegrond waren verklaard).

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. In 2022 heeft de interne klachtcoördinator van de gemeente 4 klachten (2021: 7) over woningzaken (3) en medewerker (1) ontvangen. Een beknopte omschrijving en afhandeling van de klachten is als volgt:

- werkzaamheden die niet zijn uitgevoerd: in overleg met de huurder is afspraak gemaakt over het tijdpad van de werkzaamheden.
- overlast en werkzaamheden die niet zijn aangekondigd: zakken naast de vuilcontainer zijn opgehaald door HVC en contact is gezocht met huurder over werkzaamheden maar geen reactie ontvangen op achtergelaten bericht.
- verzoek om schadevergoeding: verzoek is in behandeling genomen maar niet gehonoreerd.
- opmerkingen van medewerker Woningbedrijf: opmerkingen zijn toegelicht in een gesprek en klacht is ingetrokken.

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:

- Op het onderdeel nieuwe huurder is de waardering 7,8 (landelijk:7,7). Er is gemeten op dienstverlening totaal (score 7,9), contact corporatie (score 7,8), bereikbaarheid medewerker (score 7,8), bezichtiging woning (score 8,0), informatie om beslissing te nemen of men de woning wil huren (score 8,2), uitleg huurcontract (score 8,2), duidelijkheid opleverstaat woning (score 7,4), opleverstaat woning (score 5,7) en resultaat reparaties (score 7,8). De informatie om beslissing te nemen of men de woning wil huren scoort met een 8,2 boven gemiddeld (landelijk: 7,7). De opleverstaat woning scoort met een 5,7 onder gemiddeld (landelijk: 7,1).
- Op het onderdeel reparaties is de waardering 7,5 (landelijk:7,9). Er is gemeten op dienstverlening totaal (score 7,3), gemak van melden (score 7,7), contact medewerker corporatie (score 7,3), contact medewerker aannemer (score 8,0), weten wat men kan verwachten (score 7,2), termijn waarbinnen reparatie is uitgevoerd (score 7,3), monteur (score 8,2), resultaat reparatie (score 8,3) en oplossing zaken die niet goed waren (score 8,0). Het resultaat reparatie scoort met een 8,3 gemiddeld (landelijk: 8,3). Het contact medewerker corporatie scoort met een 7,3 onder gemiddeld (landelijk: 8,0).

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 2022 hebben 111 huurders (2021: 111) 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 voorschrijft 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 165,33 in 2022 (2021: 155,15) en de gemiddelde EI is 1,18 in 2022 (2021: 1,19),

hetgeen op label B uitkomt. Hiermee voldoet het Woningbedrijf aan de landelijke ambitie van gemiddeld label A-B in 2022.

Energielabel- klasse	EP-2 (kWh/m ² .jaar)	EI	Woningen 2022 (aantal)	Woningen 2022 (%)	Woningen 2021 (%)
A++++	≤ 0		20	2,20	2,19
A+++	0,01 – 50,00				
A++	50,01 – 75,00	< 0,61	39	4,28	5,91
A+	75,01 – 105,00	0,61 - 0,80	32	3,51	
A	105,01 – 160,00	0,81 - 1,20	374	41,05	32,42
B	160,01 – 190,00	1,21 - 1,40	231	25,36	33,19
C	190,01 – 250,00	1,41 - 1,80	164	18,00	20,81
D	250,01 – 290,00	1,81 - 2,10	31	3,40	3,29
E	290,01 – 335,00	2,11 - 2,40	14	1,54	1,53
F	335,01 – 380,00	2,41 - 2,70	3	0,33	0,33
G	> 380,00	> 2,70	3	0,33	0,33
			911	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 benchmark toont een verdere verbetering tot een gemiddelde EP-2 van 205,4 in 2021 (2020: EI van 1,51).

4 (Des)investeringen in vastgoed

4.1 Nieuwbouw

De gemeenteraad heeft op 8 juli 2021 een bouwkrediet beschikbaar gesteld voor de bouw van 28 appartementen op basis van het schetsontwerp (Heerenweide fase 3). Het bouwteam met architectenbureau Rietvink en aannemingsbedrijf Kuin is daarna gestart. In november 2021 is de omgevingsvergunning afgegeven voor het plan. De bouw is gestart in september 2022. De oplevering wordt in december 2023 verwacht.

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 2022 zijn 2 woningen (complex 11 en 21) verkocht (2021: 2) aan huurders van het Woningbedrijf. De verkoopopbrengst bedraagt € 456.500.

Op 12 december 2019 is het verkoopbeleid als onderdeel van het Strategisch voorraadbeleid 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.

5 Kwaliteit van wijken en buurten

5.1 Leefbaarheid

Het Woningbedrijf draagt financieel bij aan projecten die de leefbaarheid verbeteren. Dit 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 € 54 per woning bij aan leefbaarheid in 2022. De bijdrage aan leefbaarheid is gelijk aan 2020 en bestaat uit de volgende elementen:

- bijdrage van € 30.000 aan dorpsvernieuwing (maatschappelijk aspect);
- bijdrage van € 11.577 aan openbare verlichting van de voetgangerspaden bij de huurwoningen;
- bijdrage van € 7.500 aan speelvoorzieningen.

Een onderscheid wordt gemaakt in de maatschappelijke en fysieke aspecten van leefbaarheid. In 2022 is voor maatschappelijke aspecten een bedrag van € 30.000 en voor fysieke aspecten een bedrag van € 19.077 besteed (zie paragraaf 6.3 bedrijfslasten van de Jaarrekening).

5.2 Wijk- en buurtbeheer

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

Daarnaast is voor 8 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. Ook is ingezet op het lopen van avondrondes. Dit doen wij samen met andere afdelingen binnen de Gemeente en andere partijen zoals Werksaam Westfriesland, Vangnet en Advies, politie en partijen die betrokken zijn bij de bekende adressen die aandacht vragen of nodig hebben.

5.3 Aanpak overlast

OGGZ Meldpunt Vangnet en Advies

In 2022 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 2022 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 2022 zijn 12 casussen (2021: 10) besproken in OOG-overleggen.

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 2022 zijn er 2 ICO-overleggen geweest (2021: 0).

Overige overlastzaken

Bij de Bemiddelingskamer zijn 22 overlastzaken gemeld. Hiervan zijn 18 afgehandeld waarvan 15 (85%) opgelost. Naast de meldingen bij de Bemiddelingskamer zijn 20 overlastzaken gemeld bij het Woningbedrijf. Hieronder vallen meldingen over hoarders (1), woonfraude (10), tuinen (3), sociale gevallen (2), geluidsoverlast (2) en huisdieren (2). Van de gemelde woonfraude zijn 3 zaken opgelost en 7 zaken in behandeling.

Landelijke ontwikkeling

Er zijn geen recentere gegevens over woonoverlast beschikbaar dan de Corporatiemonitor van Aedes d.d. september 2019, waarin een toenemende trend is gesignaleerd.

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 sector Grondgebiedzaken, waaronder de afdeling Realisatie en beheer valt.

6.2 Personele inzet

De personeelsinzet van het Woningbedrijf is als volgt opgebouwd:

Functie	Formatie 2022 (fte)	Bezetting 2022 (fte)	Bezetting 2021 (fte)
Management	0,20	0,20	0,20
Beleidsmedewerker (o.m. verhuur- en bewonerszaken)	1,00	1,00	1,00
Medewerker huisvesting	0,67	0,67	0,67
Medewerker woonoverlast	0,22		
Technisch medewerker (klacht- en mutatieonderhoud)	1,00	1,00	1,00
Technisch medewerker (planmatig onderhoud)	0,89	0,89	0,89
Medewerker huurincasso	0,41	0,41	0,41
Medewerker financiële administratie	0,66	0,66	0,66
Administrateur ³	0,50		
	5,55	4,83	4,83

Woningcorporaties van vergelijkbare omvang (categorie tot 1.000 woningen) hebben een bezetting van 8,5 fte in 2021 (bron: Aedes-benchmark 2022). Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de overhead (zoals receptie en facilitaire diensten) in de bezetting is inbegrepen. Bij het Woningbedrijf wordt de bijdrage aan personeel en overhead van de gemeente Opmeer verantwoord in de overige bedrijfslasten van het Woningbedrijf (zie paragraaf 6.3 overige bedrijfslasten van de Jaarrekening). De invulling van medewerker overlast en administrateur is verantwoord onder inhuur specifieke expertise.

³ Met ingang van 2017 zijn de werkzaamheden van de administrateur overgebracht van de afdeling Financieel beleid naar het gemeentelijk Woningbedrijf.

6.3 Resultaat

Het resultaat na bestemming bedraagt € 12.003.535 positief in 2022 (2021: € 5.293.732 positief). Ten opzichte van de rekening 2021 is dit € 6.709.803 hoger en ten opzichte van de begroting 2022 is dit € 11.574.854 hoger (zie hoofdstuk 6 toelichting winst- en verliesrekening van de Jaarrekening).

Onderstaand is de verantwoording van het bovenstaande resultaat in de gemeentelijke rekening 2022. Dit resultaat na bestemming is € 10.395.852 lager dan het resultaat na bestemming in de jaarrekening van het Woningbedrijf als gevolg van de stelselwijziging (zie inleiding van de Jaarrekening 2022). In de gemeentelijke rekening worden de mutaties reserves pas verwerkt na vaststelling van de jaarrekening.

	Begroting na wijziging 2022	Rekening 2022	Vershil
Baten	6.904.500	6.826.590	-77.910
Lasten	-5.530.303	-5.027.923	503.280
Resultaat voor bestemming	1.371.197	1.798.667	428.370
Mutaties reserves 2022	-407.516	-190.984	216.532
Resultaat na bestemming	966.681	1.607.683	641.902

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 2022	Rekening 2022	Rekening 2021
Bedrijfsopbrengsten	6.448.000	6.370.090	6.177.020
Bedrijfslasten			
- afschrijvingen	-1.123.087	-1.123.988	-1.104.289
- onderhoud	-1.526.160	-1.329.399	-893.773
- overige bedrijfslasten ⁴	-2.466.727	-2.194.995	-2.449.747
- sanerings- en verhuurderheffing	-279.580	-279.580	-550.603
- financiële baten en lasten	-84.749	-84.749	-125.645
	-5.480.303	-5.012.711	-5.124.057
Genormaliseerd resultaat	967.697	1.357.379	1.052.963

⁴ De lonen en salarissen van het Woningbedrijf wordt doorbelast door de gemeente Opmeer (bijdrage aan personeel) en verantwoord in de overige bedrijfslasten.

	Begroting 2022	Rekening 2022	Rekening 2021
Correcties			
- netto verkoopresultaat MVA	406.500	441.288	388.976
- waardeveranderingen MVA	-538.000	10.395.852	7.053.594
- belastingen	0	0	0
Resultaat voor bestemming	-836.197	12.194.519	8.495.532
Mutaties reserves	-407.516	-190.984	-3.201.800
Resultaat na bestemming	428.681	12.003.535	5.293.732

Het genormaliseerd resultaat van het Woningbedrijf bedraagt € 1.357.379 in 2022 (2021: € 1.052.963). Dit is € 304.416 hoger dan in 2021 en wordt vooral veroorzaakt door hogere huuropbrengsten en lagere overige bedrijfslasten en verhuurderheffing naast hogere onderhoudslasten.

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:

	2022	2021	Aedes-benchmark 2022
Verhuurderheffing	307	603	620
OZB en Waterschapsbelasting	331	322	279
Overig			79
Belastingen en heffingen	638	925	978
Ontwikkeling t.o.v. voorgaand jaar	-31,1%	-12,8%	-5,9%

De niet-beïnvloedbare lasten beslaan ruim 1 maand huuropbrengst van het Woningbedrijf. Na de toename vanaf 2019 zijn deze in 2022 afgenomen met 31% (2021: -13%) tot € 638 per vhe (2021: € 925) als gevolg van de korting verhuurderheffing nieuwbouw Heerenweide fase 2. Zonder deze korting waren de niet-beïnvloedbare lasten toegenomen met 1,4% in 2022.

Over de periode 2013-2023 zijn de niet-beïnvloedbare lasten van het Woningbedrijf toegenomen met 256% door het effect van de verhuurderheffing.

Ter vergelijking wordt de ontwikkeling van woningcorporaties uit de Aedes-benchmark 2022 (rekening 2021) van woningcorporaties met minder dan 1.000 vhe (vergelijkbare omvang met het Woningbedrijf) gepresenteerd. De lagere lasten uit de Aedes-benchmark komt in belangrijke mate door de daling van de verhuurderheffing in 2021 (€ 83 per vhe). Over de hele linie zijn de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten gestegen door een verdere toename van de WOZ-waarde. Over de periode 2013-2021 zijn de niet-beïnvloedbare lasten van die woningcorporaties toegenomen met 201%.

Vennootschapsbelasting

Een ander onderdeel van niet-beïnvloedbare bedrijfslasten in de Aedes-benchmark is de vennootschapsbelasting. Het gemeentelijk Woningbedrijf is niet vennootschapsbelastingplichtig (zie paragraaf 6.5 belastingen van de Jaarrekening).

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 2022 (rekening 2021)⁵ van woningcorporaties met minder dan 1.000 vhe (vergelijkbare omvang met het Woningbedrijf).

	<i>Woningbedrijf</i>	<i>Aedes-benchmark 2022</i>
2022	2.049 (-10,2%)	
2021	2.683 (+17,7%)	1.147 (+9,8%)
2020	2.279 (+22,9%)	1.045 (+4,3%)
2019	1.854 (+0,2%)	1.002 (+19,3%)
2018	1.850 (+33,6%)	840 (-12,4%)
2017	1.385 (-3,2%)	959 (+13,5%)
2016	1.431 (-41,7%)	845 (-6,0%)
2015	2.456 (+43,9%)	899 (-8,5%)
2014	1.707 (+13,4%)	982 (+1,0%)
2013	1.505	972

De beïnvloedbare bedrijfslasten van het Woningbedrijf zijn toegenomen met 36% vanaf 2013. De grootste stijging (57%) volgt uit de bijdrage aan Algemene dienst ten behoeve van de ombuigingsopgave vanaf 2018 (2022: € 856 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 is naar voren gekomen dat de beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe in omvang (2021: € 1.147 per vhe) sterk achterblijven maar in ontwikkeling (2021: +10%) toenemen. De stijging in 2021 bij woningcorporaties komt met name door indexatie en inflatie, grote maatschappelijke opgaven waarvoor zij staan en de uitdagingen op de krappe arbeidsmarkt.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn in 2022 toegenomen met 49% (2021: -22%) tot € 1.459 per vhe (2021: € 979). Dit hangt vooral samen met de uitvoering van de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud naast uitgesteld onderhoud in 2021. Ter vergelijking wordt de ontwikkeling van woningcorporaties uit de Aedes-benchmark 2022 (rekening 2021) van woningcorporaties met minder dan 1.000 vhe (vergelijkbare omvang met het Woningbedrijf) gepresenteerd. De hogere onderhoudslasten uit de Aedes-benchmark wordt deels verklaard door de toerekening van organisatiekosten aan onderhoud (conform functioneel model van de

⁵ 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).

winst- en verliesrekening), dat niet voorkomt in de cijfers van het Woningbedrijf (categoriaal model van winst- en verliesrekening).

	2022	2021	<i>Aedes- benchmark 2022</i>
Reparatieonderhoud	288	242	399
Mutatieonderhoud	103	61	251
Preventief onderhoud	94	123	
Planmatig onderhoud	974	553	994
Onderhoud	1.459	979	1.644
Ontwikkeling t.o.v. voorgaand jaar	+49,1%	-22%	+3,9%

De toename van onderhoud bij woningcorporaties is na een dip in 2020 weer in lijn met de jaren daarvoor. In verband met Covid is in 2020 minder onderhoud (in de woning) uitgevoerd. Verder blijven woningcorporaties hun woningen verduurzamen. Voor het Woningbedrijf wordt de verduurzamingsopgave voorzien in de komende jaren.

7 Verklaring besteding middelen

Het College van burgemeester en wethouders verklaart hierbij dat de middelen die in 2022 aan het Woningbedrijf ter beschikking hebben gestaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en de ombuigingsopgave van de gemeente Opmeer zijn besteed.

de heer M. Winder
gemeente-secretaris

de heer G.J. van den Hengel
burgemeester

Jaarrekening 2022

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) heeft het Woningbedrijf 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).

Stelselwijziging

Het vervallen van de waardering vastgoed (materiële vaste activa) op basis van actuele waarde in 2022 houdt in dat de cumulatieve waardeveranderingen vastgoed in exploitatie per 31-12-2021 (€ 10,40 miljoen) worden teruggenomen (zie paragraaf 6.3 waardeveranderingen materiële vaste activa). Bijgevolg leidt dit tot een hogere balanspositie van het vastgoed in exploitatie. Deze terugname heeft een eenmalig effect op het resultaat in 2022. Dit is toegevoegd aan de overige reserves (eigen vermogen).

Onderstaand worden de vergelijkende cijfers getoond van de balans per 31-12-2021 op basis van de actuele waarde naast de kostprijs. Het belangrijkste verschil tussen beide methodieken is dat de reservevorming op basis van de actuele waarde wordt ontleend aan toekomstige handelingen (verdiencapaciteit) en de reservevorming op basis van de kostprijs wordt ontleend aan handelingen in het verleden.

BALANS	31-12-2022 (kostprijs)	31-12-2021 (kostprijs)	Wijziging 2021	31-12-2021 (actuele waarde)
Activa	38.145.337	36.633.728		26.237.876
<i>Materiële vaste activa (MVA)</i>				
Vastgoed in exploitatie	31.976.135	33.060.439	10.395.852	22.664.587
Vastgoed in ontwikkeling	1.494.438	144.721		144.721
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	-2.329	3.017		3.017
Overlopende activa	26.397	89.598		89.598
<i>Liquide middelen</i>				
Banksaldo	4.650.696	3.335.953		3.335.953
Passiva	38.145.337	36.633.728		26.237.876
<i>Eigen vermogen</i>				
Overige reserves	35.969.388	34.170.721	10.395.852	23.774.869
<i>Vreemd vermogen</i>				
Leningen kredietinstellingen	1.528.699	1.660.802		1.660.802
Overlopende passiva	647.250	802.205		802.205
WINST- EN VERLIESREKENING	2022 (kostprijs)	2021 (kostprijs)	Wijziging 2021	2021 (actuele waarde)
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>				
Huuropbrengsten	6.190.998	6.007.042		6.007.042
Opbrengst servicecontracten	136.413	140.420		140.420
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	441.288	388.976		388.976
Overige bedrijfsopbrengsten	42.679	29.558		29.558
<i>Bedrijfslasten</i>				
Afschrijvingen op MVA	-1.123.988	-1.104.289		-1.104.289
Waardeveranderingen MVA	10.395.852	0	-7.053.594	7.053.594
Onderhoudslasten	-1.329.399	-893.773		-893.773
Leefbaarheid	-49.077	-49.077		-49.077
Lasten servicecontracten	-134.283	-135.616		-135.616
Overige bedrijfslasten	-2.291.215	-2.815.657		-2.815.657
Bedrijfsresultaat	12.279.268	1.567.584		8.621.178
Rentelasten	-84.749	-125.646		-125.646
Resultaat voor bestemming	12.195.419	1.441.938		8.495.532
Mutaties reserves	-190.984	-3.201.800		-3.201.800
Resultaat na bestemming	12.003.535	-1.759.862		5.293.732

Aansluiting met Algemene dienst (BBV)

Het terugnemen van de cumulatieve waardeveranderingen vastgoed in exploitatie (€ 10,40 miljoen) leidt tot een verschil tussen het resultaat in de rekening van het Woningbedrijf en in de rekening van de Algemene dienst in 2022. Dit verschil komt overeen met het verschil tussen de overige reserves in de rekening van het Woningbedrijf en in de rekening van de Algemene dienst per 31-12-2021. Na toevoeging van de cumulatieve waardeveranderingen aan het resultaat en derhalve aan de overige reserves in de rekening van het Woningbedrijf komen de overige reserves in de rekening van het Woningbedrijf overeen met die van de Algemene dienst. De aansluiting van de overige reserves van het Woningbedrijf met de Algemene dienst wordt toegelicht in paragraaf 5.4 eigen vermogen.

1 Kengetallen

	2022	2021
Aantal woningen en woongebouwen (aanvang boekjaar)		
In exploitatie	913	895
In ontwikkeling	28	20
Mutaties in het woningbezit		
Aantal in ontwikkeling	0	28
Aantal opgeleverd	0	20
Aantal overgenomen	0	0
Aantal verkocht	-2	-2
Aantal gesloopt of samengevoegd	0	0
Aantal woningen en woongebouwen (ultimo boekjaar)		
In exploitatie	911	913
In ontwikkeling	28	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)	0,15%	0,38%
Huurderving in % van de jaarhuur (incl. vergoedingen)	0,35%	0,47%
Balans en winst- en verliesrekening (per woning)		
Eigen vermogen	€ 30.944 ⁶	€ 26.040
Totaal opbrengsten	€ 7.477	€ 7.192
Kapitaallasten	€ 1.327	€ 1.347
Onderhoudslasten	€ 1.459	€ 979
Overige bedrijfslasten	€ 2.515	€ 3.084
Jaarresultaat	€ 13.176	€ 5.798
Financiële continuïteit⁷		
Interest Coverage Ratio (ICR) – liquiditeit (norm $\geq 1,4$)		23,0
Solvabiliteit – vermogen (norm $\geq 15\%$)	74%	91%
Loan to Value (LtV) – vermogen (norm $\leq 85\%$)	5%	7%
Dekkingsratio – onderpand (norm $\leq 70\%$)	1%	2%

⁶ Op basis van beschikbaar eigen vermogen (zie paragraaf 5.4 eigen vermogen).

⁷ 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	31-12-2022		31-12-2021	
Vaste activa		33.470.573		22.809.308
<i>Materiële vaste activa</i>				
Vastgoed in exploitatie	31.976.135		22.664.587	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	1.494.438		144.721	
Activa ten dienste van exploitatie	0		0	
		<u>33.470.573</u>		<u>22.809.308</u>
Vlottende activa		4.674.764		3.428.568
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	-2.329		3.017	
Overlopende activa	26.397		89.598	
		<u>24.068</u>		<u>92.615</u>
<i>Liquide middelen</i>				
Banksaldo		4.650.696		3.335.953
Totaal activa		38.145.337		26.237.876

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen	35.969.388	23.774.869
<i>Reserves</i>		
Herwaarderingsreserve	0	0
Overige reserves	35.969.388	23.774.869
	<u>35.969.388</u>	<u>23.774.869</u>
<i>Voorzieningen</i>		
Overige voorzieningen	0	0
Vreemd vermogen	2.175.949	2.463.007
<i>Langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	1.528.699	1.660.802
Waarborgsommen	0	0
	<u>1.528.699</u>	<u>1.660.802</u>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rekening courant saldo met Algemene dienst	0	0
Overlopende passiva	647.250	802.205
	<u>647.250</u>	<u>802.205</u>
Totaal passiva	38.145.337	26.237.876

3 Winst- en verliesrekening

	Begroting 2022 na wijziging	Rekening 2022	Rekening 2021
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>			
Huuropbrengsten	6.254.000	6.190.998	6.007.042
Opbrengst servicecontracten	150.000	136.413	140.420
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	406.500	441.288	388.976
Overige bedrijfsopbrengsten	44.000	42.679	29.558
	<u>6.854.500</u>	<u>6.811.378</u>	<u>6.565.996</u>
<i>Bedrijfslasten</i>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-1.123.087	-1.123.988	-1.104.289
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-538.000	10.395.852	7.053.594
Onderhoudslasten	-1.526.160	-1.329.399	-893.773
Leefbaarheid	-49.077	-49.077	-49.077
Lasten servicecontracten	-150.000	-134.283	-135.616
Overige bedrijfslasten	-2.547.230	-2.291.215	-2.815.657
	<u>-5.933.554</u>	<u>5.467.890</u>	<u>2.055.182</u>
Bedrijfsresultaat	920.946	12.279.268	8.621.178
<i>Financiële baten en lasten</i>			
Rentebaten	0	0	0
Rentelasten	-84.749	-84.749	-125.646
	<u>-84.749</u>	<u>-84.749</u>	<u>-125.646</u>
Resultaat voor belastingen	836.197	12.194.519	8.495.532
Belastingen	0	0	0
Resultaat voor bestemming	836.197	12.195.419	8.495.532
Mutaties reserves ⁸	-407.516	-190.984	-3.201.800
Resultaat na bestemming	428.681	12.003.535	5.293.732

⁸ 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. Investeringssubsidies 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 geschatte 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 investeringssubsidies, 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 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 voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

Een duurzame waardeverandering doet zich voor als de verwachte marktwaarde (WOZ-waarde) lager is dan de stichtingskosten (boekwaarde). 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 gewone 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. Eventuele rentelasten op de rekening-courantpositie met de gemeente wordt bepaald door de RC-positie per 1 januari van het boekjaar te vermenigvuldigen met het gemiddelde rentepercentage voor vaste geldleningen met een looptijd van 25 jaar bij de BNG.

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

	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoed in exploitatie	31.976.135	22.664.587
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	1.494.438	144.721
Activa ten dienste van exploitatie	0	0
	<u>33.470.573</u>	<u>22.809.308</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	51.181.282	144.721	69.077	51.395.080
Cumulatieve afschrijvingen	-18.120.843	0	-69.077	-18.189.920
Cum waardeveranderingen	-10.395.852	0	0	-10.395.852
Boekwaarde per 1 januari	<u>22.664.587</u>	<u>144.721</u>	<u>0</u>	<u>22.809.308</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	52.011	1.349.717	0	1.401.728
Desinvesteringen	-45.467	0	0	-45.467
Correctie cum afschrijving verkochte woning	33.140	0	0	33.140
Afschrijvingen	-1.123.988	0	0	-1.123.988
Afschrijvingen waardeveranderingen	0	0	0	0
Herclassificatie:				
- Investeringen	0	0	0	0
- Waardeverminderingen	0	0	0	0
Waardeveranderingen	0	0	0	0
Terugname waardeveranderingen	10.395.852	0	0	10.395.852
Saldo mutaties	<u>9.311.548</u>	<u>1.349.717</u>	<u>0</u>	<u>10.661.265</u>
<i>Saldo per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	51.187.826	1.494.438	69.077	52.751.341
Cumulatieve afschrijvingen	-19.211.691	0	-69.077	-19.280.768
Cum waardeverminderingen	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>31.976.135</u>	<u>1.494.438</u>	<u>0</u>	<u>33.470.573</u>

Investerings en desinvesteringen

De investeringen in 2022 betreffen de (bouw)kosten van vastgoed in exploitatie (complex 53 en 62) en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie (nieuwbouwproject Heerenweide fase 3). De desinvestering heeft betrekking op de verkoop van 2 woningen (complex 11 en 21) en vrijval van kosten (complex 62).

Verzekering

Het vastgoed is verzekerd tegen brand- en stormschade.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het (niet-)DAEB vastgoed in exploitatie is getaxeerd op € 169,0 miljoen per 1 januari 2022 (2021: € 151,0 miljoen). De hoogte van de WOZ-waarde heeft impact op de te betalen verhuurderheffing, onroerendezaakbelasting (OZB) en Waterschapsbelasting.

Bedrijfswaarde

Met ingang van de jaarrekening 2022 wordt de bedrijfswaarde niet meer toegepast. De cumulatieve waardeverandering per 31-12-2021 (€ 10.395.852) wordt volledig teruggenomen in 2022.

Waardevermindering

De terugname van de waardeverandering (€ 10.395.852) wordt ten gunste gebracht van het resultaat 2022.

Verkoop van woningen

Er zijn 2 woningen verkocht in 2022 (2021: 2 woning). 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

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	369	17.407
Voorziening dubieuze debiteuren	-2.698	-14.390
	<hr/>	<hr/>
	-2.329	3.017
Overlopende activa	26.397	89.598
	<hr/>	<hr/>
	24.068	92.615

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:

	2022		2021	
T/m 1 maand	4	2.273	5	1.821
Tussen 1 en 3 maanden	5	679	6	1.486
Meer dan 3 maanden	9	5.272	9	6.014
Vertrokken huurders	2	1.596	8	13.955
	20	9.820	28	23.276
Onttrekking voorziening		-9.451		-5.869
		369		17.407

De huurachterstand bedraagt 0,15% (2021: 0,38%) van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (exclusief derving).

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Het verloop van de voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	14.390	20.303
Toevoeging	0	0
Onttrekking	-9.451	-5.869
Vrijval	-2.241	-44
Stand per 31 december	2.698	14.390

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 € 2.698 per 31 december 2022 (2021: € 14.390). De daling is veroorzaakt door afnemend aantal huurders met een achterstand tot 20 in 2022 (2021: 28).

Overlopende activa

De overlopende activa is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Overige vorderingen	25.279	11.486
Vooruitbetaalde posten	1.118	78.112
	26.397	89.598

5.3 Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
BNG-rekening Woningbedrijf	4.650.696	3.335.953

De per 31 december 2022 aanwezige liquide middelen staat het Woningbedrijf ter vrije beschikking.

5.4 Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
Herwaarderingsreserves	0	0
Overige reserves	35.969.388	23.774.869
	<u>35.969.388</u>	<u>23.774.869</u>

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Saldo per 1 januari	23.774.869	7.572.548
Afhandeling rekening-courantsaldo AD		7.706.789
Saldo per 1 januari na correctie		<u>15.279.337</u>
Mutaties		
- Huuropbrengsten		-91.000
- Vergoeding leveringen & diensten verrekenbaar	29.000	
- Opbrengst verkopen	99.500	
- Afschrijving woningen en woongebouwen	-17.244	
- Waardeveranderingen materiële vaste activa		2.410.000
- Preventief onderhoud	41.000	
- Planmatig onderhoud	120.840	950.000
- Inhuur specifieke expertise		-5.200
- Kosten leveringen & diensten verrekenbaar	-29.000	
- Onderzoekskosten Woonvisie	-20.000	
- Onderzoekskosten nulmeting woningen en gebouwen	-30.000	
- Automatisering O-Prognose (MJOB)	-13.000	
- Belastingen WOZ en Waterschap	-35.000	-62.000
- Verhuurderheffing	261.420	
Resultaat na bestemming	12.003.535	5.293.732
Correctie mutaties reserve 2011, 2015, 2019 (zie hieronder)	-216.532	
Saldo per 31 december	<u>35.969.388</u>	<u>23.774.869</u>
Structureel verschil reserve AD	-7.779.646	
Beschikbare reserve AD per 1 januari 2023	<u>28.189.742</u>	

In de Voorjaarsnota 2022 en Najaarsnota 2022 is goedkeuring gegeven aan de bovenstaande mutaties (toevoeging van € 190.984) aan de overige reserves. Daarnaast wordt het resultaat na bestemming van € 12.003.535 positief (2020: € 5.293.732 positief) toegevoegd aan de overige reserves.

De correctie mutaties reserve bestaat uit de onttrekkingen aan de reserve Woningbedrijf in 2011 (€ 3.000), 2015 (€ 41.000) en 2019 (€ 100.000) door de Algemene dienst die niet voorkwamen in de administratie van het Woningbedrijf en de toevoeging aan de reserve Woningbedrijf in 2015 (€ 72.532) door het Woningbedrijf die niet was verwerkt in de

administratie van de Algemene dienst. Met deze correctie wordt de administratie van het Woningbedrijf in lijn gebracht met de administratie van de Algemene dienst.

De reserve Woningbedrijf bedraagt € 35.969.388 per 31-12-2022. Dit is hoger dan de beschikbare reserve WB in de rekening van de Algemene dienst (€ 28.189.742). Over het verschil (€ 7.779.646) is overleg geweest met de accountant, controller en Financieel beleid op 8-12-2022. De accountant heeft bevestigd dat "de beschikbare reserve WB bij de Algemene dienst leidend is en dit verschil structureel, niet oplosbaar maar acceptabel is".

5.5 Voorzieningen

Dit betreft de voorziening duurzame waardeverandering (onrendabele top) voor nieuwbouw. In 2022 is geen nieuwe voorziening gevormd (2021: nihil). Het verloop van de voorziening is als volgt:

	2022	2021
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties		
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Vrijval	0	0
Saldo per 31 december	0	0

5.6 Langlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	1.528.699	1.660.802
Waarborgsommen	0	0
	1.528.699	1.660.802

Onder de langlopende schulden zijn posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar. De rentevoet van de leningen variëren van 2,27% tot 4,99%. De gemiddelde rente over de leningen bedraagt 4,57% (2021: 4,49%). Een specificatie van de leningportefeuille naar looptijd volgt hierna.

	31-12-2022	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd 2-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	1.660.802	132.103	597.704	930.995
	1.660.802	132.103	597.704	930.995

Naast deze leningen is ultimo 2022 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2023. De reguliere aflossingsverplichtingen binnen een jaar bedragen € 132.103 (2021: € 195.208) en zijn opgenomen onder de overlopende passiva. Van het schuldrestant van de leningen per 31 december 2022 heeft € 930.996 (2021: € 1.091.506) betrekking op leningen met een looptijd langer dan 5 jaar.

Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2022	2021
Saldo per 1 januari	1.856.010	2.076.084
Aflossingen	-195.208	-220.074
Saldo na aflossing	1.660.802	1.856.010
Aflossingen binnen 1 jaar	-132.103	-195.208
Saldo per 31 december	1.528.699	1.660.802

5.7 Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Rekening-courantsaldo met Algemene dienst	0	0
Overlopende passiva	647.250	802.205
	647.250	802.205

Overlopende passiva

De overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Crediteuren	385.634	202.796
Transitorische rente	75.507	81.486
Binnen een jaar vervallende aflossing	132.103	195.208
Nog te betalen posten	54.006	322.715
	647.250	802.205

In de nog te betalen posten 2021 was opgenomen de onttrekkingen aan de reserve Woningbedrijf in 2011, 2015 en 2019 (€ 144.000) door de Algemene dienst die niet voorkwamen in de administratie van het Woningbedrijf om te worden verrekend met de Algemene dienst. In overleg met de accountant, controller en Financieel beleid wordt dit vrijgevallen in de administratie van het Woningbedrijf om aan te sluiten bij de administratie van de Algemene dienst (zie paragraaf 6.3 overige bedrijfslasten).

De nog te betalen posten 2022 omvatten de onderhoudstermijn installaties Heerenweide fase 2 in 2023 (€ 48.400), ten onrechte ontvangen tegemoetkoming energiekosten (€ 1.520), planmatig onderhoud (€ 3.027) en te verrekenen kosten leveringen en diensten met huurders over 2022 (€ 1.059) waarvan de daadwerkelijke afrekening plaatsvindt in 2023.

6 Toelichting winst- en verliesrekening

6.1 Analyse

De winst- en verliesrekening over 2022 sluit met een resultaat na bestemming van € 12.003.535 positief (2021: € 5.293.732 positief). Exclusief het effect van de stelselwijziging zou het resultaat uitkomen op € 1.607.683 positief. Bij de vergelijking van de realisatie 2022 met de begroting 2022 en realisatie 2021 dient rekening te worden gehouden met dit effect in de post cumulatieve waardeveranderingen. De overige posten zijn vergelijkbaar.

Ten opzichte van 2021 is het resultaat € 6.709.803 hoger. Deze toename bestaat uit:

Hogere huuropbrengsten (met name nieuwbouw)	183.956
Lagere opbrengst servicecontracten	-4.007
Hogere netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	52.312
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	13.121
Hogere afschrijvingen	-19.699
Lagere waardeveranderingen materiële vaste activa	3.342.258
Hogere onderhoudslasten	-435.626
Lagere lasten leefbaarheid en servicecontracten	1.333
Lagere overige bedrijfslasten	524.442
Lagere rentelasten	40.897
Lagere mutaties reserves	3.010.816
	<u>6.709.803</u>

Ten opzichte van de begroting 2022 (resultaat € 428.681 positief) is het resultaat na bestemming € 11.574.854 hoger. Dit hogere resultaat (€ 12.003.535 positief) hangt vooral samen met lagere waardeveranderingen materiële vaste activa (€ 10.933.852), lager onderhoud (€ 196.761) en lagere overige bedrijfslasten (€ 256.015). De onderschrijding van waardeveranderingen materiële vaste activa volgt uit niet-verwerkte waardeverandering vastgoed in ontwikkeling en terugname waardeverandering vastgoed in exploitatie (zie paragraaf 6.3 waardeveranderingen materiële vaste activa).

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	B 2022	R 2022	R 2021
Huren woningen en woongebouwen	6.301.000	6.212.891	6.036.157
Overige huren/vergoedingen	0	0	0
Huurderving wegens leegstand	-21.000	-17.139	-31.065
Huurderving wegens oninbaarheid	-26.000	-12.865	-16.532
Mutatie voorziening oninbaarheid	0	8.110	18.482
	<u>6.254.000</u>	<u>6.190.998</u>	<u>6.007.042</u>

Het huurverhogingspercentage per 1 juli 2022 bedraagt gemiddeld 1,73% (2021: -0,5%). De lagere huuropbrengst ten opzichte van de begroting 2022 volgt uit het effect van de eenmalige huurverlaging 2021 en vertraagde oplevering van nieuwbouw Heerenweide fase 3. De hogere huuropbrengst ten opzichte van 2021 is veroorzaakt door de huuropbrengst van nieuwbouw Heerenweide fase 2 en huurharmonisatie bij mutatie.

In 2022 is een vrijval van de voorziening geweest, doordat minder achterstanden als zijnde dubieus zijn geclassificeerd.

Opbrengst servicecontracten

	B 2022	R 2022	R 2021
Vergoedingen leveringen en diensten			
- Verrekenbaar	127.000	113.221	99.274
- Niet-verrekenbaar	23.000	24.251	22.821
Verrekening met huurders	0	-1.059	18.325
	150.000	136.413	140.420

In de verrekening met huurders is de te verrekenen leveringen en diensten met huurders over 2022 opgenomen. De daadwerkelijke afrekening hiervan vindt plaats in 2023.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	B 2022	R 2022	R 2021
Verkoopopbrengst woningen	456.500	456.500	427.500
Verkoopkosten woningen	-33.000	-8.207	-11.013
Boekwaarde verkochte woningen	-17.000	-7.005	-27.511
	406.500	441.288	388.976

In 2022 zijn 2 vrijkomende woningen (complex 11 en 21) verkocht (2021: 2) aan huurders van het Woningbedrijf.

Overige bedrijfsopbrengsten

	B 2022	R 2022	R 2021
Opbrengst administratie leveringen en diensten	0	2.059	1.805
Opbrengst zonnepanelen	44.000	40.620	27.753
	44.000	42.679	29.558

De lagere opbrengst zonnepanelen volgt uit de vertraagde oplevering van nieuwbouwwoningen Heerenweide (fase 3) en het onderbrengen van de vergoeding zonnepanelen naar de huur bij mutatie van woningen.

6.3 Bedrijfslasten

Afschrijving op materiële vaste activa

	B 2022	R 2022	R 2021
Woningen en woongebouwen	1.123.087	1.123.988	1.104.289
(On)roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0	0
	<u>1.123.087</u>	<u>1.123.988</u>	<u>1.104.289</u>

In de afschrijvingslast 2022 is inbegrepen de afwikkeling van de verkochte woningen (complex 11 en 21).

Waardeveranderingen materiële vaste activa

	B 2022	R 2022	R 2021
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	0	-10.395.852	-8.449.009
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	538.000	0	1.395.415
	<u>538.000</u>	<u>-10.395.852</u>	<u>-7.053.594</u>

De waardeverandering vastgoed in exploitatie heeft betrekking op lagere actuele waarde dan historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) van het bestaande woningbezit. In lijn met het Accountantsverslag 2021 heeft het Woningbedrijf besloten de actuele waarde met ingang van de jaarrekening 2022 niet meer toe te passen. Dit betekent dat de (cumulatieve) waardeverandering vastgoed in exploitatie is teruggenomen met € 10.395.852, waardoor de waarde vastgoed in exploitatie overeenkomt met de historische kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs).

De overige waardeverandering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op lagere marktwaarde (WOZ-waarde) dan stichtingskosten (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) van de nieuwbouw. Deze duurzame waardeverandering wordt met ingang van de jaarrekening 2022 niet meer toegepast in overeenstemming met het Accountantsverslag 2021, waarin is opgemerkt dat "de WOZ-waarde van het woningbezit (...) vele malen hoger is dan de bedrijfswaardeberekening (...) en de boekwaarde (...)" waardoor "een afwaardering op grond van het BBV niet direct voor de hand (ligt)".

Onderhoudslasten

	B 2022	R 2022	R 2021
Dagelijks onderhoud	471.000	442.252	389.071
Planmatig onderhoud	1.055.160	887.147	504.702
	<u>1.526.160</u>	<u>1.329.399</u>	<u>893.773</u>

De lagere lasten dagelijks onderhoud doet zich vooral voor bij preventief onderhoud. Met name het onderhoud CV-ketels blijft sterk achter. Bijgevolg neemt het klachtenonderhoud toe.

De lagere lasten planmatig onderhoud hangt vooral samen met achterblijvende vervanging CV-ketels en vervanging keukens. Met het oog op de verduurzamingsopgave (installatie, isolatie, renovatie of sloop/nieuwbouw van woningen in verband met 'van het gas af') wordt planmatig onderhoud indien mogelijk uitgesteld om (spijtvrij) te worden uitgevoerd in combinatie met de verduurzamingsopgave.

Leefbaarheid

	B 2022	R 2022	R 2021
Bijdrage in kosten leefbaarheid dorpsvernieuwing	30.000	30.000	30.000
Bijdrage in kosten openbare verlichting (achterpaden huurwoningen)	11.577	11.577	11.577
Bijdrage in kosten speeltuinen	7.500	7.500	7.500
	<u>49.077</u>	<u>49.077</u>	<u>49.077</u>

De bijdrage aan leefbaarheid bestaat uit bijdragen aan de gemeente.

Lasten servicecontracten

	B 2022	R 2022	R 2021
Kosten leveringen en diensten			
- Verrekenbaar	127.000	114.177	118.026
- Niet-verrekenbaar	23.000	20.106	17.590
	<u>150.000</u>	<u>134.283</u>	<u>135.616</u>

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

Overige bedrijfslasten

	B 2022	R 2022	R 2021
Algemene beheers- en administratiekosten	1.894.000	1.669.964	1.935.549
Zakelijke bedrijfslasten	646.580	614.273	875.106
Overige lasten	6.650	6.978	5.002
	<u>2.547.230</u>	<u>2.291.215</u>	<u>2.815.657</u>

De algemene beheers- en administratiekosten is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Bijdrage aan Algemene dienst t.b.v. personeel en overhead	775.056	766.191
Bijdrage aan Algemene dienst t.b.v. ombuigingsopgave	780.000	780.000
Inhuur personeel	0	0
Algemene kosten		
- Kosten externe controle	8.440	10.061
- Automatiseringskosten	83.755	74.903
- Inhuur specifieke expertise	128.290	151.953
- Bewonersbladen	10.152	11.085
- Overige algemene kosten	-115.729	141.356
	1.669.964	1.935.549

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 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 overige algemene kosten omvatten onder andere de vrijval van te verrekenen mutaties reserve met de Algemene dienst (€ 144.000) die zijn opgenomen in de jaarrekening 2021 (zie paragraaf 5.7 nog te betalen posten).

De zakelijke bedrijfslasten is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Contributie landelijke federaties	7.813	7.480
Belastingen	301.329	293.549
Verzekeringen	25.551	23.474
Verhuurderheffing	279.580	550.603
	614.273	875.106

De belastingen zijn toegenomen door hogere WOZ-waarden.

De verhuurderheffing is afgenomen met € 271.023 (49,2%) ten opzichte van 2021. Dit hangt samen met de korting op verhuurderheffing (€ 250.000) in verband met de oplevering van 20 nieuwbouwwoningen onder de lage aftoppingsgrens in december 2021, een lager percentage verhuurderheffing 2022 van 0,332% (2020: 0,562%) en een stijging van de WOZ-waarden 2022 met € 17,6 miljoen (11,6%).

De overige lasten is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Kosten incasso en deurwaarder	4.650	3.091
Schadevergoedingen	1.550	613
Telefonie liften	779	1.298
	6.978	5.002

De hogere kosten incasso en deurwaarder zijn veroorzaakt door een ontruiming in complex 11 (juridische en logistieke kosten).

6.4 Financiële baten en lasten

Rentebaten

	B 2022	R 2022	R 2021
N.v.t.	0	0	0

Rentelasten

	B 2022	R 2022	R 2021
Langlopende schulden			
- Rente leningen kredietinstellingen	84.749	84.749	93.236
- Rente waarborgsommen	0	0	0
Kortlopende schulden			
- Rente rekening courant	0	0	32.410
	<u>84.749</u>	<u>84.749</u>	<u>125.646</u>

Het rekening-courantsaldo met de Algemene dienst is afgehandeld in 2021. De rente die is gehanteerd voor de rentelasten op de rekening-courantpositie voor verslagjaar 2022 is niet van toepassing (2021: 0,59%).

6.5 Belastingen

Vennootschapsbelasting

	B 2022	R 2022	R 2021
N.v.t.	0	0	0

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 31-12-2022

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, 25	De Weere	2
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 5, 7	Opmeer	2
21	Mercuriusstraat 4 t/m 16, 20, 28, 32 t/m 40 en 44 (e)	Opmeer	15
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, 111	Hoogwoud	3
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
102	Pastoor Tetterodestraat 2 t/m 32 (e)	De Weere	16
			911