

# Jaarplan 2019



## Voorwoord

Woonplus gelooft dat een prettig thuis een fundament is voor de ontwikkeling van ieder mens. Daar ben ik zelf het levende voorbeeld van. Bij het opstellen van dit jaarplan dacht ik terug aan de wijk waar ik ben opgegroeid, De Hoogte in Groningen. Boven de ingang van elk portiek hing een symbool. Bij ons was dat een eekhoorn. Dit portiek, het huis en het stapelbed dat ik deelde met mijn broer: het was voor ons een veilige plek. Het was mijn omgeving om te spelen, leren en groeien.

Elke medewerker van Woonplus heeft zo zijn eigen verhaal, zijn eigen geschiedenis en zijn eigen drijfveren om zich voor onze huurders in te zetten. Ons team is dagelijks in de stad, heeft elke dag contact met onze klanten. Die ogen en oren zijn van onschatbare waarde in de samenwerking met onze netwerkpartners in de stad. Met elkaar kunnen wij de beste bijdrage leveren aan de leefkwaliteit van onze klanten, nu en in de toekomst.

In de toekomst zullen er altijd huurders zijn die zich niet zelfstandig kunnen redden op de woningmarkt. Scheiding door diversiteit is tijdloos. Een corporatie als Woonplus zal nodig blijven. Het is daarom essentieel dat wij werken aan kwalitatief goede woningen, die betaalbaar, beschikbaar én duurzaam zijn. Ook dat laatste is nodig voor een toekomstbestendige woningportefeuille.

Natuurlijk blijft onze doelgroep veranderen en gaan de technologische ontwikkelingen door. Dat biedt kansen en vraagt tegelijkertijd om flexibiliteit, om blijven leren, om meebewegen. Ik heb ervaren dat wij daar als team toe in staat zijn. Met elkaar en met onze partners in de stad hebben we een sterke drive: wij werken aan het fundament voor de ontwikkeling van ieder mens. Zodat ook kinderen van nu in onze wijken een veilige plek hebben om te spelen, leren en groeien.

Bob Venhuizen  
Directeur-bestuurder

## Samenvatting en inhoudsopgave

Omschrijving		Pagina
<b>Inleiding</b>		<b>H1</b>
<b>Excelleren in de kerntaak Wonen</b>	<b>Doelstelling</b>	<b>H2</b>
Tevreden klanten	8,0	
Verhuur, financieel en sociaal beheer		
Huurachterstand	≤ 1,2%	
Huurderving	≤ 2,0%	
Afboekingen oninbaar	≤ 0,5%	
Oog voor bijzondere doelgroepen	100% taakstelling COA	
<b>Vitaliseren van de vastgoedportefeuille</b>	<b>Doelstelling</b>	<b>H3</b>
(Des)investeringen:		
Nieuwbouw	91 Won.	
Renovatie	132 Won.	
Sloop	Won.	
Verkoop bestaand bezit	≥ 90% taxatie ≥ 85% WOZ-waarde ≤ 8 Won.	
Onderhoudsprojecten 2019:		
Aantal aan te pakken woningen	4.672 Won.	
Totale investering	€ 9,5 mln	
<b>Waardecreatie in een lerende organisatie</b>	<b>Doelstelling</b>	<b>H4</b>
Waardecreatie Vastgoedportefeuille	Optimaliseren met software	
Waardecreatie in de keten	Proactief samenwerken	
Besturingsfilosofie	Sturen op waardestromen	
Lerende organisatie versterken	Faciliteiten op orde Crisiscommunicatie Strategisch personeelsplan	
Behoud goede reputatie	Positionering Nieuw logo	
<b>Financiële continuïteit</b>	<b>Doelstelling</b>	<b>H5</b>
Resultatenrekening		
Balans		
Kasstromen		
Financiële kengetallen		
Solvabiliteit (beleidswaarde)	≥ 20	
Loan to Value (beleidswaarde)	≤ 75%	
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	
Schulddekkingsgraad (DSCR)	> 1,0	

**Woonplus wil proactief met partners investeren in de leefkwaliteit in Schiedam. Dat doen we door onze krachten te bundelen. In onze dagelijkse werkzaamheden, bij de uitwerking van de Green Deal, bij het vernieuwen van de stad en bij het versterken van de wijken. Schiedam verdient het!**

Woonplus is er voor mensen die zichzelf moeilijk kunnen redden op de woningmarkt, veelal vanwege economische redenen. Die hebben bij voorkeur een binding met Schiedam.

Wij bieden onze huurders een passende woning: een woning waarbij mens, woning en omgeving zodanig met elkaar worden verbonden dat persoonlijke ontwikkeling mogelijk is. Hierbij ervaren huurders de huurlasten als redelijk en hun woning en complex als schoon, heel en veilig. De bijdrage van Woonplus Schiedam aan de leefkwaliteit in Schiedam is hiermee het grootst.

### **Goede balans**

Woonplus neemt verantwoordelijkheid voor en is aanspreekbaar op een goede balans tussen betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Om deze huurwoningen voor de toekomst beschikbaar te houden voor onze doelgroep hebben we een toekomstbestendige woningportefeuille nodig. Dat betekent dat onze woningen ook duurzaam moeten zijn. Daarom is onze ambitie een CO2-neutrale voorraad in 2050.

### **Samen voor Schiedam**

Dat doen we niet alleen, maar met onze belanghouders. Een belangrijke partner is natuurlijk gemeente Schiedam, met wie wij aan diverse projecten op het gebied van stadsvernieuwing intensief samenwerken. De gemeente is eveneens een essentiële partner bij het versterken van onze wijken, net als zorgpartijen, politie en Wijkondersteuningsteams. Dat is hard nodig, zeker nu wij zien dat het aantal kwetsbare huurders groeit. Verwarde mensen, gezinnen met schulden, jonge alleenstaande moeders en daklozen: voor de huisvesting en begeleiding van deze groepen staan we schouder aan schouder met onze partners.

### **Proactieve teamspeler**

Hoewel onze doelen door de jaren heen onveranderd zijn, zijn we bewuster van de manier waarop wij samenwerken. Naar aanleiding van ons reputatieonderzoek in 2017 willen we een proactieve teamspeler zijn, die oog heeft voor de menselijke maat. We komen met ideeën en proberen met huurders en partners de leefkwaliteit in Schiedam te verbeteren.

### **Strategische ondernemingsdoelstellingen**

De acties die wij daartoe in 2019 oppakken, leest u in dit jaarplan. We beschrijven deze in de volgende drie hoofdstukken vanuit de strategische velden uit ons ondernemingsplan 2014-2023: excelleren in de kerntaak wonen, vitaliseren van de vastgoedportefeuille en waardecreatie in een lerende organisatie. Per hoofdstuk vatten we de acties eerst samen en lichten we die daarna toe.

### **Financiële continuïteit**

In het laatste hoofdstuk gaan we in op de randvoorwaarde financiële continuïteit. Door de gestegen verhuurdersheffing, de mogelijke gevolgen van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) en de gestegen bouwkosten is het financiële plaatje uitdagend. Het kabinet compenseert dit deels door een verlaging van de VPB (2,5%) en verhuurderheffing (0,03%, nog niet in begroting 2019). Telkens zoeken wij naar een goede balans tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Bij alle keuzes die we doen investeren we daar waar wij de meeste waarde toevoegen aan onze stad Schiedam.

**Excelleren in de kerntaak wonen**

**Tevreden klanten zijn ons streven. In 2019 is een van onze aandachtspunten het verder digitaliseren van onze klantprocessen via het programma Contact op maat. Door een efficiënter werkproces krijgen we meer ruimte voor persoonlijk contact. Voor een groeiend aantal kwetsbare groepen is dat van groot belang. Meer dan ooit trekken wij voor deze groep huurders intensief op met de gemeente en zorgpartijen.**

Strategie	Doelstelling 2019	Bewaking via
Tevreden klanten door bestendigen klantwaardering van onze inzet en dienstverlening met gemiddeld minimaal een 8 op de schaal van 1-10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meting klantwaardering een 8:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhuur</li> <li>- Dagelijks onderhoud</li> <li>- Planmatig onderhoud</li> <li>- Incasso (afwijkend = 7)</li> </ul> </li> <li>• In te zetten middelen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitrollen Contact op maat</li> <li>- Training klantgerichtheid</li> <li>- Samenwerking Huurderorganisatie Woonplus (HOW)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dashboard Klantcontact monitor (KCM)</li> <li>• Maandrapportages</li> <li>• Voortgangsrapportage T1 en T2</li> <li>• Voortgang project Contact op maat</li> <li>• Dashboard KCM</li> <li>• Verslaglegging overleg HOW</li> </ul>
Verhuur en Financieel en Sociaal beheer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streven naar een duurzame match tussen woning, huurder en wijk:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- toepassen Rotterdamwet</li> <li>- voorlichting over NOM- en NOM-ready-woningen</li> </ul> </li> <li>• Huurachterstand <math>\leq 1,2</math> %                             <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Actieve contracten</i> <math>\leq 1,0</math> %</li> <li><i>Inactieve contracten</i> <math>\leq 0,2</math> %</li> </ul> </li> <li>• Huurderving <math>\leq 2,0</math> %</li> <li>• Oninbare huurdebiteuren <math>\leq 0,5</math> %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortgangsrapportage T1 en T2</li> <li>• Maandrapportages</li> <li>• Voortgangsrapportage T1 en T2</li> </ul>
Schone, hele, veilige complexen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extra inzet mobiele huismeesters</li> <li>• Buurtbemiddeling</li> <li>• Uitrollen meldingsapp</li> <li>• Afspraken maken met gemeente:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- speeltoestellen</li> <li>- groenvoorziening</li> <li>- ongedierte overlast</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortgangsrapportage T1 en T2</li> <li>• Prestatieafspraken</li> </ul>
Oog voor bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taakstelling COA<sup>1</sup>:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- huisvesting 100% Schiedamse opgave</li> <li>- nazorg statushouders</li> </ul> </li> <li>• Preventie huisuitzetting gezinnen</li> <li>• Intensieve samenwerking met WOT en gemeente bij directe woningtoewijzing verschillende kwetsbare doelgroepen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maandrapportage gemeente/Provincie</li> <li>• Voortgangsrapportage project Preventie huisuitzetting</li> <li>• Wijziging doelgroepen en aanbod</li> </ul>

<sup>1</sup> COA: Centraal Orgaan Asielzoekers

## **Tevreden klanten**

### *Met metingen aan de slag*

In 2019 streven wij opnieuw naar goede scores op klanttevredenheid. Via het dashboard Klantcontactmonitor (KCM) meten wij doorlopend de tevredenheid van nieuwe huurders, vertrokken huurders, huurders met een betalingsachterstand, klanten die een reparatieverzoek hebben ingediend of bij wie planmatig onderhoud is uitgevoerd. In werkoverleggen leggen we deze scores naast onze processen en bespreken we deze.

### *Zelf contact opnemen*

Die metingen geven ons direct inzicht wat goed gaat en waar het beter kan. Als klanten verbeterpunten geven én aangeven dat ze gebeld mogen worden, nemen we zelf contact op. Zo proberen te achterhalen waar het fout ging en hoe het beter kan. Het is een voorbeeld hoe wij de lerende organisatie in de praktijk brengen, ook in 2019.

### *Contact op maat*

Wat kan bijdragen aan een hogere klanttevredenheid is Contact op maat, de digitaliseringsslag die we in 2017 zijn gestart. Als we de juiste informatie op het juiste moment beschikbaar hebben, verlopen onze processen soepeler en sneller. De inspectie- en verhuurapp van Casix nemen we het eerst in gebruik begin 2019.

Daarna starten we in 2019 met een aannemersportaal en het klantvolgsysteem. Voor dat laatste onderdeel moeten we nog kiezen of we dat inrichten via Empire of op een andere manier. Contact op maat moet zo doen wat de naam zegt: een soepele werkwijze, waardoor we de energie kunnen richten op persoonlijk contact en maatwerk voor de klant.

### *Persoonlijke aanpak*

Bij de vele renovatieprojecten en sloop- en nieuwbouwprojecten die voor 2019 op de planning staan, is die persoonlijke aanpak eveneens van belang. Dat gaat om een combinatie van voorlichting, huisbezoeken, begeleiding bij herhuisvesting en nazorg. Woonmakelaars zorgen dat zij de woonwensen goed in beeld hebben, zodat zij huurders die (tijdelijk) moeten verhuizen direct kunnen bemiddelen. Bovendien is er voortdurend overleg over de planning van projecten. Hierbij draait het om goed teamwerk tussen de afdelingen Vastgoed en Wonen, waarbij de inzet van Sociaal Beheer eveneens intensief is.

## **Partner HOW**

### *Samenwerking Stichting Huurdersbelangenorganisatie Woonplus (HOW)*

Sinds 2018 werken wij intensief samen met de Huurdersbelangenorganisatie Woonplus. HOW heeft inspraak in verschillende dossiers. Voorbeelden zijn het bod aan de gemeente (prestatieafspraken), het planmatig onderhoud en de huurverhoging. We zien ernaar uit om dat partnerschap in 2019 te continueren.

## **Verhuur, financieel en sociaal beheer**

### *Druk op de woningmarkt*

In 2019 is de druk op de woningmarkt groot, net als in 2018. De stadsvernieuwing in Schiedam én in de regio zorgt op de eerste plaats voor een hoog aantal huurders met een urgentieverklaring. Op de tweede plaats huisvesten wij in samenspraak met de gemeente steeds meer huurders met zorgbegeleiding. Ten derde zijn wij in Schiedam verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. De beschikbaarheid van huurwoningen voor de reguliere Schiedamse markt is daardoor kleiner.

### *Rotterdamwet*

Wij staan voor een duurzame match tussen huurder, woning en buurt. Een passende match biedt kansen voor de ontwikkeling van de huurder. Dat geldt zowel voor de bestaande complexen als voor de nieuwe sociale huurwoningen die wij in 2019 gaan opleveren. Een eerste maatregel die aanstuurt op een goede match is de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (in de volksmond de Rotterdamwet). Die maatregel hebben we in 2018 ingevoerd. Doel is de instroom in bepaalde kwetsbare complexen in Groenord-Zuid en Nieuwland beter te regelen. Artikel 9 geeft voorrang aan bepaalde beroepsgroepen. In de praktijk wordt deze regel pas in 2019 van kracht, omdat dan het woonruimteverdeelsysteem van Woonnet Rijnmond hiervoor is ingericht. Nu al benutten we de bestaande regels zo goed mogelijk, zodat het gewenste effect - meer mensen met een baan - wordt bereikt. Artikel 10 is de politiecreening, die vooral preventief lijkt te werken.

### *Voorlichting*

In 2019 leveren we onder meer een aantal renovatie en nieuwbouw projecten op. Zeker voor de woningen die Nul op de Meter (NOM) of NOM-ready worden, leggen we huurders uit wat dat voor hen betekent. We willen een goede match maken: huurders die graag willen wonen in comfortabele en energiezuinige woningen met een Energieprestatievergoeding (EPV). Dat zorgt ook op de lange termijn voor tevreden klanten.

### **Schone, hele en veilige complexen**

#### *Mobiele huismeesters*

Verder zetten we in 2019 extra mobiele huismeesters in. Zij gaan ongewenste situaties signaleren. Tegelijkertijd zijn zij voor bewoners een belangrijk aanspreekpunt.

#### *Afspraken met Irado en de Gemeente*

Helaas signaleren wij regelmatig ratten en vervuiling rondom onze complexen. Daar gaan we mee aan de slag in 2019, samen met een aantal netwerkpartners. Om de veiligheid te verbeteren, gaan we in 2019 met de gemeente zoeken naar een oplossing voor onveilige speeltoestellen en vervuild groen rondom onze complexen.

#### *Buurtbemiddeling*

In een veilige, prettige buurt staan huurders niet altijd op goede voet met elkaar. Buurtbemiddeling kan uitkomst bieden voor de relatief eenvoudige zaken. In 2018 hebben Wijkondersteuningsteams (WOT), de gemeente en Woonplus dit fenomeen nieuw leven ingeblazen. In 2019 krijgt buurtbemiddeling een vervolg.

### **Oog voor bijzondere doelgroepen**

#### *Preventie uitzetting*

Samenwerking staat eveneens centraal in een preventieproject dat we in 2019 voortzetten. Daarin richten wij ons op het voorkomen van huisuitzettingen van gezinnen met jonge kinderen. Dat startte als pilot in 2017 en loopt als tweejarig project door in 2018 en 2019. Omdat uitzetting een grote impact heeft op jonge kinderen willen we hen ontzien. De menselijke maat is onze drijfveer. Natuurlijk wegen de partners in het project de hoge maatschappelijke kosten mee, die het gevolg zijn van uitzetting. De partners in dit project zijn de Wijkondersteuningsteams, Stroomopwaarts en de gemeente. Met elkaar proberen wij de juiste welzijnszorg- en welzijnspartijen te koppelen aan deze gezinnen, zodat zij hun leven weer op de rit krijgen.

#### *Bijzondere woningtoewijzing*

Een vergelijkbare vorm van samenwerking met de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen hebben we in de commissie bijzondere woningtoewijzing. Dat gaat om onder meer voormalig dak- en thuislozen, mensen die eerst begeleid woonden, mensen uit detentie, jongeren en jonge tienermoeders of huurders die de Wijkondersteuningsteams aandragen. Voor deze huurders bespreken we met de gemeente en andere zorgpartijen welke woning, zorg en begeleiding huurders nodig hebben. Door deze gezamenlijke en proactieve aanpak hebben en houden wij deze kwetsbare groepen continu in beeld.

#### *Statushouders*

Speciale aandacht hebben we voor statushouders, die wij ook in 2019 namens gemeente Schiedam voor het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) plaatsen. In 2018 zijn we gestart met nazorg voor statushouders, waarbij we na zes tot acht weken een persoonlijk gesprek plannen. Aandacht voor deze groep draagt bij aan het welbevinden en integratie van de statushouders. Daar gaan we in 2019 mee door.

<b>Met wie?</b>	<b>Gereserveerde woningen en voor welke periode</b>
Pameijer Stichting	85 woningen – doorlopend 39 woningen – vijver
Enver	35 woningen – doorlopend 50 woningen – garantie uit/na begeleidingstraject
Stichting Philadelphia	1 woning – doorlopend 20 woningen – garantie uit/na begeleidingstraject
Elckerlyck	5 woningen – doorlopend
DOCK	4 woningen – doorlopend
StoedT	1 woning – doorlopend
COA	huisvesting 100% Schiedamse opgave

**Vitaliseren van de vastgoedportefeuille**

**We hebben in 2019 een volle vernieuwingsagenda. Dat is een behoorlijke uitdaging die we met goede moed aangaan. Met renovatie, sloop, nieuwbouw en onderhoud verbeteren wij samen met onze partners de leefkwaliteit van Schiedammers. Bij alle projecten spelen wij in op onze duurzaamheidsambitie.**

<b>Strategie</b>	<b>Doelstelling 2019</b>	<b>Bewaking via</b>																					
We vitaliseren onze vastgoedportefeuille.	<p>Voor 2019 staan gepland.</p> <p>Sloop/nieuwbouw:</p> <p>Sloop 74 Won.</p> <p>Nieuwbouw 91 Won.</p> <p>Renovatie:</p> <p>Warmtenet-proof 132 Won.</p> <p>In de tabel projecten is een nadere specificatie opgenomen.</p> <p>Verkopen o.b.v. mutatiegraad</p> <p>Onderhoudsprojecten:</p> <table> <thead> <tr> <th></th> <th>Won.</th> <th>mln.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Liftinstallaties</td> <td>513</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>Prestatiecontract schilderwerk 21%</td> <td>2.550</td> <td>5,4</td> </tr> <tr> <td>Renoveren entrees</td> <td>174</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Vervangen cv</td> <td>1.060</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>Vervangen standleidingen</td> <td>325</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td>Diversen</td> <td></td> <td>0,7</td> </tr> </tbody> </table>		Won.	mln.	Liftinstallaties	513	0,4	Prestatiecontract schilderwerk 21%	2.550	5,4	Renoveren entrees	174	0,1	Vervangen cv	1.060	1,1	Vervangen standleidingen	325	1,8	Diversen		0,7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maandrapportages</li> <li>• Voortgangsrapportage T1 en T2</li> <li>• Vastgoedrapportage Q1, 2 en 3</li> </ul>
	Won.	mln.																					
Liftinstallaties	513	0,4																					
Prestatiecontract schilderwerk 21%	2.550	5,4																					
Renoveren entrees	174	0,1																					
Vervangen cv	1.060	1,1																					
Vervangen standleidingen	325	1,8																					
Diversen		0,7																					
Vastgoedsturing op rendement en risico. Het totale financiële rendement op de vastgoedportefeuille moet voortdurend hoog genoeg zijn om nu en in de toekomst de doelgroep te kunnen bedienen	<p>Opdrachtgeverschap onderhoud</p> <p>Verder met de duurzaamheidsvisie</p> <p>Vertaling van duurzaamheid naar 2019 en daarna</p> <p>Herijken van de portefeuillestrategie</p> <p>Bijdragen aan woonvisie gemeente</p> <p>Duurzaamheid eigen pand</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maandrapportages</li> <li>• Voortgangsrapportage T1 en T2</li> <li>• Vastgoedrapportage Q1, 2 en 3</li> <li>• Prestatieafspraken</li> </ul>																					

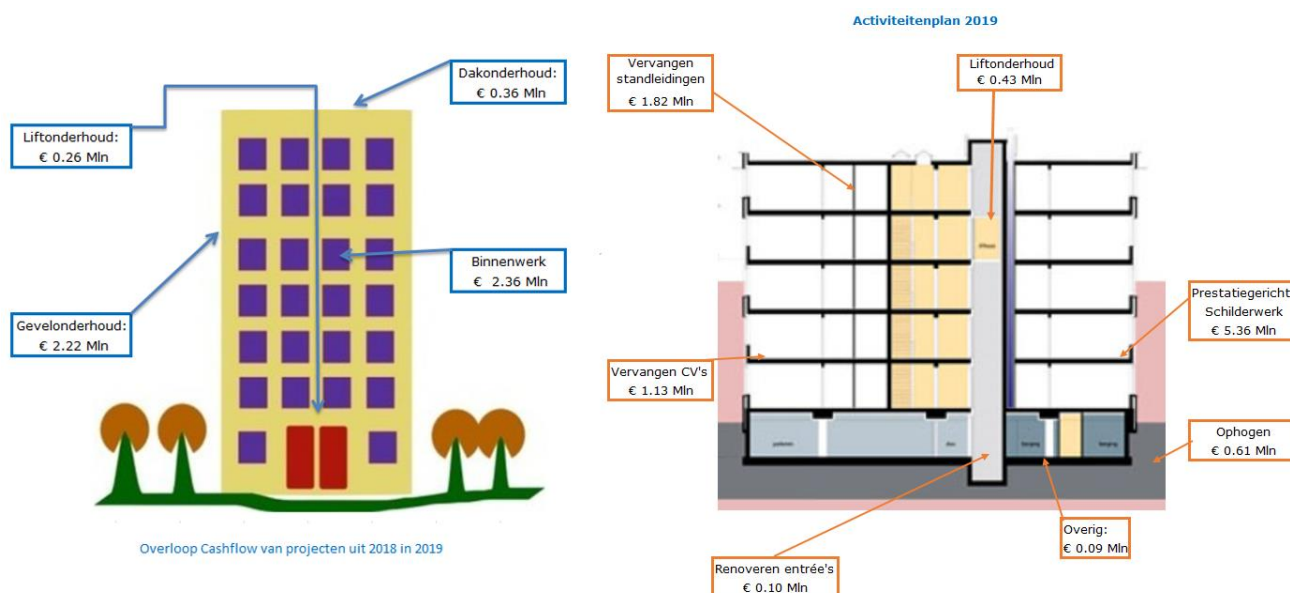
**Vitaliseren vastgoedportefeuille**

Woonplus en Gemeente Schiedam werken met verschillende marktpartijen aan een stad waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Hiervoor pakken wij diverse buurten in Schiedam aan. In de volgende tabel noemen wij de projecten, die wij in 2019 voorbereiden, uitvoeren of opleveren.



Tabel: projecten

Programma			Mijlpaal 2019
Aantal woningen	EGW of MGW		
<b>Sloop/Nieuwbouw</b>			
24	EGW	Oost Fase B	Oplevering juli 2019; NOM-ready
10	EGW	Oost Fase C	Start bouw juli 2019; all electric
46	EGW	Fabriplein	Start bouw begin 2019; 27 NOM, 19 NOM-ready
226	MGW	Parkweg Midden	Selectie en contractvorming marktpartij in derde kwartaal 2019
29	EGW	Harga Midden	Oplevering eind 2019
<b>Renovatie</b>			
44	MGW	De Meesterstraat	Plan uitwerken en voorbereiden (investeringsbeslissing); start uitvoering eind 2019
80	MGW	Lorentzlaan	Start uitvoering eind 2019
105	MGW	Schuttersveld	Voorbereiding en uitvoering 2019
<b>Onderhoud en/of gereed maken voor aardgasloos gebruik</b>			
132	MGW	Urlusplein e.o.	Voorbereiding en uitvoering 2019
6.238	MGW	Andere complexen in Groenord	Afhankelijk van een positief besluit in 2019 start voorbereiding van een deel van de betrokken woningvoorraad



### Onderhoudsprojecten

Niet alleen nieuwbouw en renovatie zijn belangrijk voor een vitale en toekomstbestendige portefeuille. Ook onderhoud draagt daaraan bij. Voor 2019 staat voor bijna 5.000 woningen onderhoud op het programma, dit betreft o.a. PGG, installatie, standleidingen etc. Naast de cash flow conform het activiteitenplan 2019 (ca. € 9.5 mln.) wordt er ook nog een cash flow van reeds gestarte projecten met een doorloop in 2019 verwacht van ca. € 5,2 mln. Bijgaand plaatje geeft inzicht in het geplande onderhoud.

### Vastgoedsturing op rendement en risico

#### Oprichtingspartners onderhoud

Met onze onderhoudspartners hebben wij afgesproken dat de huidige Raamovereenkomst Prestatiegericht Gevelonderhoud (PGG) doorloopt tot en met de uitvoering van PGG-projecten in 2020. In 2019 sluiten we een nieuw contract af. Dit nieuwe contract biedt de basis voor projecten die vanaf 2020 worden voorbereid.

Ondanks de tevredenheid over de samenwerking met onze huidige partners willen we dit anders insteken. Het contract moet beter aansluiten op het gezamenlijk leveren van een bijdrage aan de doelstellingen van Woonplus. Het aantal en de samenstelling van onze groep van onderhoudspartners nemen wij vanuit deze gedachte in heroverweging.

### *Verder met de duurzaamheidsvisie*

Bij alle genoemde projecten is naast betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit ook duurzaamheid een belangrijke component. Woonplus streeft naar een CO2-neutrale voorraad in 2050, in lijn met het Klimaatakkoord van Parijs. Op deze wijze kunnen wij ook in de toekomst de beschikbaarheid van huurwoningen waarborgen. Samen met de gemeente en andere partijen werken we binnen de Green Deal toe naar het benutten van restwarmte voor Groenord en Nieuwland.

### *Vertaling van duurzaamheid naar 2019 en daarna*

Met het oog op duurzaamheid hebben wij in 2018 onze vastgoedportefeuille tegen het licht gehouden. We hebben onderzocht welke woningen wij via 'natuurlijke' (onderhouds) momenten kunnen verduurzamen en voor welke woningen meer onderzoek nodig is voordat we dergelijke maatregelen nemen, al dan niet in combinatie met andere investeringen in een woon(complex). In 2019 vervolgen wij deze werkzaamheden wat gaat resulteren in kaders voor onderhoud (planmatig en dagelijks). Momenteel hebben wij (nog) geen KPI op CO2-reductie. De reductie van (gebouw gebonden) CO2 in onze woningportefeuille monitoren wij wel. De wijzigingen in de energie-index en de daarvan afgeleide CO2-reductie leggen wij vast in ons systeem na het uitvoeren van werkzaamheden die hierop van invloed zijn. Een andere activiteit die voor 2019 op onze agenda staat, is het formuleren van nieuw huurbeleid. Daarbij willen wij de consequenties van duurzaamheid meenemen. We zullen de kosten en baten afwegen zoals we dat gewend zijn in de samenhang tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

### *Herijken van de portefeuillestrategie*

In het nieuwe jaar gaan we onze portefeuillestrategie herijken en een nieuw optimum in onze doelstellingen vinden. Deels omdat de omgeving verandert, bijvoorbeeld de vraag naar sociale huurwoningen, de ontwikkeling van onze doelgroep en de regionale verdeling. Deels omdat we nieuw beleid hebben geformuleerd, zoals de verduurzaming van onze woningen. Deze factoren geven nieuwe uitdagingen als het gaat om de balans tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

Binnen de regio Rotterdam is een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad gewenst. De sociale voorraad in Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen mag nog afnemen en de voorraad in de randgemeenten moet toenemen. Tegelijkertijd is de overmaat van betaalbare huurwoningen in de regio verschoven naar een dreigend tekort. De afname in de stedelijke gemeenten is te groot en te snel en de toename in de randgemeenten te gering en te traag. In de regio is hierdoor een complexe opgave op het terrein van spreiding en beschikbaarheid ontstaan, waarbij duidelijk lijkt dat het beschikbare investeringsvermogen in de regio niet toereikend is om alle volkshuisvestelijke vraagstukken (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid) op te lossen.

Woonplus kiest er voor om de beschikbare woningvoorraad zoveel mogelijk in stand te houden door te investeren in aanpassingen die in deze tijd gedaan moeten worden. Voorbeelden hiervan zijn een betaalbare energietransitie, verwijdering van open verbrandingstoestellen en energetische aanpassingen. Hiernaast houden wij vast aan een verkleinde verkoopportefeuille en streven we hogere terugbouwaantallen na bij herstructurering. Grote nieuwe bouwopgaves op nieuwe locaties zijn vooralsnog te groot voor ons. Woonplus zet zich in om ook andere corporaties naar Schiedam te halen voor investeringen in de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

### *Bijdragen aan woonvisie gemeente*

In 2019 gaat de gemeente een nieuwe Woonvisie formuleren. Wij zullen als partner in de stad zeker een rol vervullen in het opstellen ervan. Met elkaar kunnen we zorgen dat de woonkwaliteit van Schiedammers verder verbetert en dat Schiedam een aantrekkelijke stad blijft. Met de door ons doorgevoerde bijstelling van het verkoopprogramma wordt de beschikbaarheid positief beïnvloed. In het College akkoord heeft de beschikbaarheid een hoge prioriteit.

### *Duurzaamheid eigen pand*

Niet enkel voor onze huurwoningen, maar ook voor ons eigen pand, Valeriusstraat 3, sturen we aan op CO2-neutraliteit. Naar aanleiding van regelgeving over de energieprestatie van kantoorpanden (label C in 2023 en label A in 2030) is een duurzaamheidsopgave voor het kantoorpand ontstaan. In 2018 is na een selectieproces CBRE als adviseur ingeschakeld om ons te helpen omdat de invulling van het vraagstuk meer is dan alleen verduurzaming, namelijk werkplekconcept, veranderende organisatie en locatie spelen hierbij een rol. Er kan een keuze gemaakt worden uit een aantal scenario's:

1. Sloop/nieuwbouw huidig pand
2. Renovatie huidig pand
3. Aankoop bestaand pand/nieuwbouw
4. Huur bestaand pand

Afhankelijk van de keuze zal met name op korte termijn (0-3 jaar) voor scenario 1 t/m 3 een financieringsbehoefte kunnen ontstaan van ca. €5,0 mln tot ca. €7,0 mln. Voor scenario 4 bedraagt deze ca. €1,8 mln initieel en daarna jaarlijkse kosten ca. €0,5 mln).

**Waardecreatie in een lerende organisatie**

**Wij sturen aan op een organisatie die continu leert en flexibel inspeelt op nieuwe omstandigheden. Dit 'leren' faciliteren wij in de bedrijfsvoering. Onze processen richten wij er maximaal op in. In 2019 pakken we met name door op digitalisering van veel van onze processen.**

<b>Strategie</b>	<b>Doelstelling 2019</b>	<b>Bewaking via</b>
Waardecreatie voor klanten	Zie hoofdstuk 2 Excelleren in de kerntaak wonen	
Waardecreatie vastgoedportefeuille	Digitalisering vastgoedsturing en onderhoudsproces: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanschaf Assetmanagement tool</li> <li>• Onderzoek naar digitalisering onderhoudsproces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementatie assetmanagement tool</li> <li>• Rapportage onderzoek digitalisering onderhoudsproces</li> </ul>
Waardecreatie in de keten	Stakeholdersmanagement in de praktijk met huurders, gemeente en comakers Proactief samenwerken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maandrapportages</li> <li>• Voortgangsrapportage T1 en T2</li> <li>• Vastgoedrapportage Q1, 2 en 3</li> <li>• Prestatieafspraken</li> <li>• Voortgang project COM<sup>2</sup></li> <li>• Dashboard KCM</li> <li>• Verslaglegging overleg HOW</li> </ul>
Besturingsfilosofie: sturen op waardestromen	<p>Waardegedreven denken en werken</p> <p>Eigenaarschap in de organisatie versterken</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementatie waardestromen</li> <li>• Datapunten</li> <li>• Four lines of defense</li> </ul>
Lerende organisatie versterken.	<p>Faciliteiten op orde: Office 365, telefooncentrale, archief</p> <p>Crisismanagement in de praktijk toetsen</p> <p>Strategisch personeelsbeleid: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werken met nieuwe HR-tool, starten met nieuwe opzet gesprekscyclus</li> <li>• ingebruikname permanent mobiliteitsplan</li> </ul> </p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maandrapportages</li> <li>• Voortgangsrapportage T1 en T2</li> <li>• Medewerker tevredenheid onderzoek</li> </ul>
Behoud goede reputatie: minimaal een NPS-score van 0	<p>Nieuwe positionering intern en extern uitdragen</p> <p>Nieuw logo en klantvriendelijker website in het kader van twintigjarig bestaan</p> <p>In de media is berichtgeving over Woonplus minimaal 70% positief</p> <p>NPS-score onder klanten, andere belanghouders en medewerkers minimaal 0</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dashboard KCM</li> <li>• Reputatie onderzoek</li> </ul>

**Waardecreatie voor klanten**

In hoofdstuk 2 is weergegeven hoe wij onze voortgang op dat vlak volgen en bewaken.

**Waardecreatie vastgoedportefeuille**

*Tool maakt vastgoedsturing makkelijker*

De afgelopen jaren hebben wij onze portefeuille- en vastgoedsturing geprofessionaliseerd. Onderdeel daarvan is het assetmanagement, de vastgoedsturing op complexniveau.

<sup>2</sup> Project Contact op Maat

In 2019 verwachten we een portefeuille- en assetmanagementtool in combinatie met een business intelligence-tool (BI-tool) in te voeren die de vastgoedsturing ondersteunt. Met zo'n tool kunnen we sneller verschillende scenario's doorrekenen, de data van ons vastgoed makkelijk en compleet ontsluiten en dynamische rapportages opleveren. Dat maakt sturen op risico en rendement eenvoudiger.

#### *Digitaliseren onderhoudsproces*

Digitalisering gaat eveneens in andere processen meerwaarde bieden, bijvoorbeeld bij de Meerjarenonderhoudsplanning en -begroting. In 2018 beschikken we van elk complex over actuele en betrouwbare informatie over de staat van het onderhoud en de toekomstige behoefte. De volgende stap is digitalisering. Die kan ons helpen om het werkproces en het actueel houden van de data te vergemakkelijken. Gegevens op papier verzamelen is dan verleden tijd. Zo zijn er applicaties om conditiemetingen te doen, die een-op-een communiceren met onze onderhoudssoftware, Daarnaast staat een digitaal aannemersportaal op de rol. Welke processen we wanneer digitaliseren, wordt in de loop van 2019 duidelijk.

### **Waardecreatie in de keten**

#### *Met huurders*

Het jaar 2019 staat voor ons in het teken van proactief samenwerken met partners in de stad. In dit jaarplan hebben we onze belangrijkste partners al verschillende keren genoemd. Op de eerste plaats zijn dat de huurders, bijvoorbeeld in de Huurdersbelangenorganisatie Woonplus (HOW) en in complexen die een renovatie ondergaan.

#### *Met de gemeente*

Met gemeente Schiedam trekken we intensief op in allerlei werkvelden. Bijvoorbeeld bij de uitwerking van de Green Deal, bij de stadsvernieuwing en bij de huisvesting en begeleiding van kwetsbare groepen. In 2019 zal die samenwerking alleen maar hechter zijn, nu de Woonvisie op de planning staat.

### **Besturingsfilosofie**

#### *Waardegedreven denken en werken*

Woonplus heeft een besturingsfilosofie die uitgaat van sturing op primaire processen en op maximale waardecreatie. Wat is de waarde van mijn handelen voor de betekenis die we willen hebben voor onze huurders en belanghouders? Wat heb ik van een collega nodig en wat betekent mijn bijdrage voor andere collega's in de organisatie? Als elke medewerker dat kan inschatten, helpt dat hem of haar goede keuzes te maken. Het helpt de medewerker om:

- Het eigen werk te plaatsen in het groter geheel;
- Zicht te hebben op de meegegeven kaders en speelruimte;
- Wederzijdse verwachtingen af te stemmen;
- Capaciteit en knelpunten daarin te voorspellen;

#### *Eigenaarschap in beheersproces*

Wij streven ernaar het eigenaarschap binnen Woonplus te versterken. Elke medewerker voelt zich eigenaar van zijn eigen werkproces en checkt of dat goed is verlopen. Dat maakt interne beheersing beter en tijdiger. Het is de eerste lijn in de zogenaamde '4 lines of defence': de werkprocesverantwoordelijke doet de eerste check.

#### *Eigenaarschap in onderhoudsproces*

Een ander voorbeeld van hoe we eigenaarschap in de praktijk brengen is bij het onderhoudsproces. Nadat we het MJOB op orde hebben gebracht, hebben we in 2018 dit proces onder de loep genomen en effectiever ingericht. Zo gaan we werken met een verdeling van de woningportefeuille onder de projectmanagers onderhoud. Dit versterkt de betrokkenheid bij de complexen (en bewoners) en draagt naar onze beleving bij aan het eigenaarschap nemen in je werk. Verder hebben we een vijfjarenplan en een onderhoudslat vastgesteld, wat de afstemming tussen dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud bevordert.

### **Lerende organisatie versterken**

We geloven in Woonplus als een lerende organisatie. Een organisatie waar wij met elkaar gebruik maken van alle talenten, kennis en kwaliteiten die er zijn. Waar het leuk is om te werken en de passie

aanwezig is om onze doelstellingen te halen. Wij willen ons verder ontwikkelen als lerende organisatie. Onze ambitie is om het steeds een beetje beter te doen.

#### *Geïntegreerd meten*

Daarbij helpt een heldere meetlat die onze prestaties geïntegreerd meet. We willen voorkomen dat we een kant opgaan die niet aansluit bij de wensen en verwachtingen van onze huurders en andere belanghouders. Daarom monitoren wij via het KCM dashboard onze reputatie, de medewerkerstevredenheid en de klanttevredenheid op de primaire processen. Dat gebeurt aan de hand van onderzoeken die kortcyclisch of zelfs continu plaatsvinden. In 2019 zetten we nog sterker in de resultaten collectief te delen en in werkbesprekingen aan de orde te laten komen. Zo wordt de waardevolle feedback beter benut om zowel als medewerker als organisatie te leren en te verbeteren.

#### *Faciliteiten op orde*

Een lerende organisatie is ook gebaat bij goede faciliteiten. Als de basis op orde is, is er ruimte voor verbetering. Daarom investeren we in 2019 verder in Office 365 en een telefooncentrale en digitaliseren wij ons archief. We noemden eerder al de digitaliseringsslag in het verhuurproces, bij vastgoedsturing en in het onderhoudsproces. Ook de update van ons primaire systeem.

#### *Crisismanagement*

Goede crisiscommunicatie draagt bij aan een goede reputatie van Woonplus. Bij calamiteiten moet Woonplus proactief acteren. In 2018 is een nieuw crisismanagementplan vastgesteld. De rollen zijn verdeeld, de acties vastgelegd. In 2019 gaan we een case simuleren om het plan in de praktijk te toetsen en tegelijkertijd het crisisbewustzijn van de collega's te versterken.

#### *Strategisch personeelsplan*

Wij willen graag een organisatie zijn die efficiënt opereert. Dat we daarin slagen, blijkt wel uit onze benchmarkscore op dat onderdeel. Naast efficiëntie streven we naar een flexibele organisatie, waarin medewerkers continu leren en zich ontwikkelen.

Personeelsoverzicht begroting 2019:

<b>Afdeling</b>	<b>Fte</b>	<b>headcount</b>	<b>Vrouw</b>	<b>Man</b>
Directie/Bestuurder	1,0	1	0%	100%
Adviseur Rep. & Org. ontw./Projectleider	2,0	2	0%	100%
Bedrijfsvoering & Control	27,5	30	60%	40%
Vastgoed	12,4	14	50%	50%
Wonen	51,6	56	61%	39%
<b>Totaal Vaste formatie</b>	<b>94,5</b>	<b>103</b>	<b>57%</b>	<b>43%</b>
Flexibele formatie	3,0	3	67%	33%
<b>Totaal formatie</b>	<b>97,5</b>	<b>106</b>	<b>57%</b>	<b>43%</b>

Benchmarkscore 2018:

	Landelijk 2016	Regionaal 2016	Woonplus 2017	2018	2019
Gemiddeld aantal OGE per Fte	108	104	112	124	124

#### *Coachend leiderschap*

Bij een lerende organisatie past leiderschap dat medewerkers eigen verantwoordelijkheid geeft en waarbij medewerkers zelf oplossingen aandragen. Dit zelfsturend gedrag bij medewerkers vraagt om leidinggevenden met een coachende leiderschapsstijl. In 2019 experimenteren we met stapjes richting meer zelfsturing.

#### *Permanent mobiliteitsplan*

In 2019 nemen we een tool op het gebied van Human Resources in gebruik, die ons gaat helpen de ontwikkeling van de medewerker continu in beeld te krijgen en daar richting en invulling aan te geven. Verder is er dan een permanent mobiliteitsplan beschikbaar, dat medewerkers faciliteert zich te ontwikkelen. Als voorbereiding daarop zijn we eind 2018 lid geworden van Corporaties in Beweging, waarbij woningcorporaties in de regio zijn aangesloten. Dit samenwerkingsverband biedt medewerkers door stages, trainingen, coaching en projecten de kans te werken aan hun eigen ontwikkeling en hun eigen loopbaan te regisseren.

### *Vitaliteit*

Woonplus gelooft dat vitale medewerkers meer uit zichzelf halen, doelgerichter zijn, zichtbaar beter in balans zijn en succesvoller zijn. Vitale medewerkers zijn belangrijk voor de duurzame inzetbaarheid van medewerkers en ze leveren een belangrijke bijdrage aan de continuïteit van de organisatie. Medio 2018 hebben wij ons aangesloten bij een initiatief vanuit FLOW en zijn er diverse initiatieven genomen om vitaliteit binnen Woonplus onder de aandacht te brengen. Ook in 2019 zullen wij aandacht besteden aan vitale medewerkers.

### **Behoud goede reputatie**

#### *Positionering uitdragen*

Uit het reputatieonderzoek blijkt dat belanghouders vinden dat Woonplus de basis op orde heeft, maar behoudend en weinig zichtbaar is. In 2018 hebben we daartoe onze positionering aangescherpt. Wij streven ernaar een meer proactieve, menselijke teamspeler te zijn. Gezamenlijke successen gaan wij beter zichtbaar maken. In 2019 gaan we die positionering intern en extern invulling geven.

## **Financiële continuïteit**

Het zogenaamde duurzame businessmodel is ook in 2019 onderdeel van onze strategie. De doelstelling van dit businessmodel is het waarborgen van de financiële continuïteit op zowel de korte als lange termijn. Onze voorgenomen activiteiten passen bij onze vermogenspositie. Hiermee verkrijgen wij een goede beoordeling van de externe toezichthouders. Woonplus voldoet aan beide eisen: de continuïteit is gewaarborgd en wij zetten onze middelen in, in het belang van de volkshuisvesting.

Wel willen wij opmerken dat door externe invloeden zoals het vraagstuk duurzaamheid, toenemende verhuurdersheffing, fiscale maatregelen (ATAD) en invoering van het waarde begrip beleidswaarde onze financiële slagkracht zal worden beïnvloed.

De huidige stand van zaken met betrekking tot de discussies over de beleidswaarde en haar ratio's brengt risico's met zich mee. Goede uitspraken over een duurzaam verdienmodel of over de financiële continuïteit zijn niet te geven. Met name de LTV is een belemmerende factor. Voor de periode 2019-2023 is het beeld helder en lopen we minder risico. Een besluit over deze periode is ons inziens mogelijk. Echter indien de toezichthouders (AW en/of WSW) binnenkort een besluit nemen over de te hanteren ratio's die materieel van impact zijn, stellen wij voor om te kijken naar interventiemogelijkheden in het eerste kwartaal van 2019.

In de komende tijd zullen wij intensief aan de slag gaan met het verder uitwerken van onze portefeuillestrategie en de daarbij behorende investeringsopgave, mede in relatie tot de uitkomsten van het onderzoek naar de ratio's voor de beleidswaarde. Wij streven er naar de resultaten hiervan in het jaarplan 2020 ingerekend te hebben.

De financiële meerjarenbegroting 2019 t/m 2023 is een verdere verdieping en uitwerking van het duurzame businessmodel. Deze begroting is gebaseerd op marktwaarde.

Wij toetsen onze begrotingsuitkomsten aan de normen die door de toezichthouders worden bepaald. Door de introductie van de beleidswaarde is op dit moment de situatie ontstaan dat er wordt gewerkt met een voorlopige (ongewijzigde) norm voor Loan to Value (75%) en Solvabiliteit (20%). Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek door de toezichthouders naar de effecten van de beleidswaarde kunnen deze normen bijgesteld worden. Een eerste indicatie is dat de beleidswaarde ongeveer 10% boven de bedrijfswaarde ligt.

### **Splitsing DAEB/niet-DAEB**

Om de effecten van de splitsing inzichtelijk te maken is de begroting 2019 en verder uitgesplitst in bijlage 1.

De begroting 2019 geeft de financiële positie van Woonplus in 2019 weer. De financiële positie van Woonplus is op te maken uit de winst- en verliesrekening, de balanspositie en de kasstromen.



## Winst- en verliesrekening (begroting 2019 versus begroting 2018)

(in € 1.000)	2018	2018P	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>							
Huuropbrengsten	68.858	68.724	69.948	72.188	74.152	76.305	78.413
Netto verkoopresultaat	353	1.330	393	784	415	571	438
Service bijdragen	4.500	4.225	4.225	4.225	4.225	4.225	4.225
Overige baten en lasten							
Overige bedrijfsopbrengsten	1.953	1.106	1.357	1.393	1.427	1.460	1.494
	<b>75.664</b>	<b>75.385</b>	<b>75.923</b>	<b>78.590</b>	<b>80.219</b>	<b>82.561</b>	<b>84.570</b>
<b>Bedrijfslasten</b>							
Afschrijvingen	-302	-305	-260	-340	-419	-496	-520
Waardeveranderingen	-13.666	-30.686	-10.626	-1.167	-54.322	-7.382	-16.814
Einde exploitatie	-5.698	-6.480	-4.882	-7.959	-4.028	-3.641	-17.703
Erfpacht	-60	-60	-59	-59	-59	-59	-59
Lonen en salarissen	-5.758	-5.737	-5.908	-5.990	-6.062	-6.214	-6.335
Sociale lasten	-884	-892	-966	-978	-987	-1.011	-1.031
Pensioen lasten	-863	-868	-900	-914	-924	-948	-966
Overige personeelskosten	-1.115	-1.143	-1.462	-1.498	-1.521	-1.556	-1.585
Onderhoudslasten	-25.663	-22.234	-25.096	-14.407	-17.476	-19.939	-20.218
Leefbaarheid	-369	-369	-310	-316	-319	-325	-329
Overige Bedrijfslasten	-10.274	-10.195	-9.681	-9.860	-9.979	-10.158	-10.297
Overige buitengewone lasten	-	-	-	-	-	-	-
Service kosten	-4.500	-4.225	-4.225	-4.225	-4.225	-4.225	-4.225
Sector specifieke heffingen	-7.964	-7.850	-8.020	-8.896	-9.243	-9.350	-9.386
	<b>-77.116</b>	<b>-91.044</b>	<b>-72.395</b>	<b>-56.609</b>	<b>-109.564</b>	<b>-65.304</b>	<b>-89.469</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	19.030	35.917	39.584	21.231	23.796	27.097	26.783
	<b>17.578</b>	<b>20.258</b>	<b>43.112</b>	<b>43.212</b>	<b>-5.549</b>	<b>44.354</b>	<b>21.884</b>
Rentebaten	322	257	193	129	67	17	55
Rentelasten	-10.061	-9.845	-9.191	-9.372	-9.532	-9.710	-9.897
Belastingen	-689	-760	-1.040	-2.774	-984	-1.282	-2.628
<b>Jaarresultaat</b>	<b>7.150</b>	<b>9.910</b>	<b>33.074</b>	<b>31.195</b>	<b>-15.998</b>	<b>33.379</b>	<b>9.414</b>

In bovenstaand overzicht is naast de cijfers van het jaarplan 2018 de kolom 2018P opgenomen. Deze kolom geeft de te verwachten resultaten over 2018 weer op basis van de waardering van de portefeuille op marktwaarde. De afschrijvingen hebben alleen nog maar betrekking op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie. De waardeveranderingen (dat zijn de onrendabele investeringen ten opzichte van de marktwaarde) en niet gerealiseerde waardeveranderingen presenteren wij apart.

Met dit jaarplan verantwoorden wij de geconsolideerde cijfers van Stichting Woonplus Schiedam en Woonplus VvE Beheer B.V. Het jaarresultaat na belasting in 2019 is € 33,1 miljoen positief. Dit komt ten gunste van het eigen vermogen.

### Toelichting bedrijfsopbrengsten

(in € 1.000)	2019	2018	19 vs 18
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huuropbrengsten	69.948	68.858	1.090
Netto verkoopresultaat	393	353	40
Service bijdragen	4.225	4.500	-275
Overige baten en lasten	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	1.357	1.953	-596
	<b>75.923</b>	<b>75.664</b>	<b>259</b>

De bedrijfsopbrengsten zijn € 75,9 miljoen. Circa 92% van de bedrijfsopbrengsten bestaat uit huuropbrengsten. Daarnaast hebben we onder meer opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit, bijdragen in servicekosten en overige opbrengsten. De overige opbrengsten bestaan uit geactiveerde productie en doorbelaste administratieve kosten.

Het netto verkoopresultaat is gebaseerd op drie te verkopen woningen. De verkoopvijver is 2019 naar beneden bijgesteld. Deze bestaat uit 17 complexen met in totaal nog 96 te verkopen woningen. Voor een aantal complexen is een tijdelijke verkoopstop afgekondigd. De reden voor deze bijstelling is gelegen in het feit dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze portefeuille meer prioriteit heeft boven de financiële noodzaak van de verkoop van woningen. Tevens is er rekening gehouden met de terugkoop/verkoop VOV, de verwachte realisatie is 6 woningen (4 DAEB, 2 niet-DAEB) met een gemiddelde winstmarge van € 25K per woning.

De serviceopbrengsten zijn op basis van reële kasstromen en gelijk aan de kosten omdat het resultaat afgerekend wordt.

De overige bedrijfsopbrengsten nemen met name toe door meer doorberekende uren van de afdeling Vastgoed aan projecten (€ 0,5 miljoen).

(in € 1.000)	2019	2018	19 vs 18
<b>Huuropbrengsten</b>			
Huuropbrengsten theoretisch	71.857	70.867	990
Huurderving leegstand	-1.529	-1.629	100
Huurderving oninbaar	-380	-380	-
	<b>69.948</b>	<b>68.858</b>	<b>1.090</b>

Voor de begroting 2019 is gerekend met een huurverhoging per 1 juli 2019 van 1,9% (inflatie van 1,4% + 0,5%), conform Geijkt op de Toekomst, circa € 0,5 miljoen na aftopping maximaal redelijk en aftop huur. De huursprong als gevolg van huurharmonisatie bedraagt ongeveer 0,17%, circa € 0,1 miljoen. Door effecten als gevolg van verkopen, sloop, renovatie en nieuwbouw, circa € 0,5 miljoen, stijgen de theoretische huuropbrengsten ten opzichte van de begroting 2018 uiteindelijk met € 1,0 miljoen (1,4%).

De huurderving leegstand is € 0,1 miljoen lager. Naast de reguliere leegstand betreft dit het sloop- en renovatieprogramma.

De huurderving oninbaar is gelijk aan vorig jaar.

#### Toelichting bedrijfslasten

(in € 1.000)	2019	2018	19 vs 18
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen	-260	-302	42
Waardeveranderingen	-10.626	-13.666	3.040
Einde exploitatie	-4.882	-5.698	816
Erfpacht	-59	-60	1
Lonen en salarissen	-5.908	-5.758	-150
Sociale lasten	-966	-884	-82
Pensioen lasten	-900	-863	-37
Overige personeelskosten	-1.462	-1.115	-347
Onderhoudslasten	-25.096	-25.663	567
Leefbaarheid	-310	-369	59
Overige Bedrijfslasten	-9.681	-10.274	593
Overige buitengewone lasten	-	-	-
Service kosten	-4.225	-4.500	275
Sector specifieke heffingen	-8.020	-7.964	-56
	<b>-72.395</b>	<b>-77.116</b>	<b>4.721</b>

De bedrijfslasten zijn circa € 72,4 miljoen en nemen af met € 4,7 miljoen.

De afschrijvingen betreft hier alleen nog de afschrijving op de activa ten dienste van de exploitatie.

De afname van de waardeveranderingen (€ 3,0 miljoen) wordt grotendeels veroorzaakt door een lagere onrendabele investeringen in bestaand bezit van circa € 0,5 miljoen en een hogere vergoeding voor renovatie in onbewoonde staat circa € 2,5 miljoen.

Einde exploitatie, hier wordt inzichtelijk wat de kosten zijn van de afwikkeling van de exploitatie van onze sloopcomplexen in Oost, Fabriplein en Parkweg. De kosten zijn als volgt samengesteld:

(x € 1 mln)	Oost	Fabriplein	Parkweg	Totaal
• Resultaat sloop	2,3	-	-	2,3
• Afwikkeling exploitatie	0,5	0,2	0,7	1,4
• Uitverhuis vergoedingen	0,6	-	0,6	1,2
	<b>3,4</b>	<b>0,2</b>	<b>1,3</b>	<b>4,9</b>

De lonen en salarissen worden verondersteld generiek te stijgen met 2%. Dit percentage is een combinatie van inflatie en salarisstappen. De sociale lasten en pensioenlasten nemen toe door deze salarisstijging. Voor 2019 is rekening gehouden met een afname van gemiddeld 1 Fte, dit als gevolg van de implementatie van het project Contact op Maat (CoM).

De overige personeelskosten liggen boven het niveau van de begroting 2018. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de post vervanging en mobiliteit. Voor vervanging is circa € 175K meer begroot en de post mobiliteit is nieuw eveneens circa € 175K.

De onderhoudslasten vallen € 0,6 miljoen lager uit dan in 2018. Voor planmatig onderhoud is circa € 0,3 miljoen minder begroot, dagelijks onderhoud circa € 0,8 miljoen meer en voor overige onderhoudskosten circa € 0,9 miljoen minder. In deze opgave komen de kosten(kasstromen) voor het vervangen van openverbrandingstoestellen niet tot uitdrukking. De reden hiervoor is dat deze investering gepaard gaat met een huurverhoging en daarom geactiveerd dient te worden. Per jaar wordt deze post ingeschat op ca. € 200K (100 stuks) en deze is ingerekend tot en met 2028.

<i>(x € 1 mln)</i>	2019	2018	verschil
<i>Dagelijks onderhoud:</i>			
KDT	2,8	2,3	0,5
Klachtenonderhoud	2,8	2,5	0,3
Mutatieonderhoud	<u>2,0</u>	<u>2,0</u>	<u>0,0</u>
<b>Dagelijks onderhoud</b>	<b>7,6</b>	<b>6,8</b>	<b>0,8</b>
<b>Extra NPO</b>	<b>-</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,9</b>
<i>Planmatig onderhoud:</i>			
Contract onderhoud	1,4	1,3	0,1
Planmatig onderhoud	14,7	15,4	-0,7
VvE bijdrage onderhoud	<u>1,4</u>	<u>1,3</u>	<u>0,1</u>
<b>Planmatig onderhoud</b>	<b>17,5</b>	<b>18,0</b>	<b>-0,5</b>
<b>Totaal</b>	<b>25,1</b>	<b>25,7</b>	<b>-0,6</b>

De overige bedrijfslasten nemen af met € 0,6 miljoen. De belangrijkste oorzaken zijn lagere belastingen ca. € 200K en aanpassing van de post Projecten directie van € 1,4 miljoen naar € 1,0 miljoen, naar schatting zal € 400K geactiveerd worden bij de MVA t.d.v.

De servicekosten liggen circa € 0,3 miljoen lager dan vorig jaar. Deze zijn ingeschat op basis van de kasstromen.

De sectorspecifieke heffingen hebben betrekking op de verhuurderheffing en de saneringsheffing. Voor 2019 bedraagt het tarief voor verhuurderheffing 0,591% van de WOZ-waarde sociaal vastgoed. Dit is circa € 7,3 miljoen. In 2018 was dit ook 0,591%. Op Prinsjesdag is een generieke lasten verlichting voor corporatie van € 100 miljoen benoemd. Dit houdt een verlaging van ca. 0,03% (€ 0,35 mln) in op het tarief verhuurderheffing naar ca. 0,561%, deze verlaging is nog niet meegenomen in deze begroting vanwege onzekerheid over de effectuering hiervan.

De saneringsheffing is 1% van de netto huuropbrengsten op voorschift van de toezichthouder. Dat is circa € 0,7 miljoen. Deze hebben wij in de begroting 2019 en daarna ingerekend voor vier jaar (totaal vijf jaar).

### *Overige posten winst- en verliesrekening*

#### Niet gerealiseerde waardeveranderingen

De niet gerealiseerde waardeveranderingen hebben betrekking op de positieve herwaardering van de portefeuille van € 32,7 miljoen en mutatie op reeds eerder verantwoorde onrendabele investeringen van circa € 6,8 miljoen.

#### Rentelasten

De lagere rentelasten komen voort uit de reguliere aflossingen op openstaande leningen. Dit leidt tot lagere rentelasten van circa € 0,6 miljoen. Herfinanciering vindt plaats tegen een lager % binnen de kaders van het borgingsplafond.

#### Belastingen

Het kabinet heeft op Prinsjesdag een aantal belastingmaatregelen aangekondigd die een serieuze impact hebben op de investeringsruimte van corporaties. De maatregel met de grootste impact is de implementatie van ATAD 1.

Met ingang van 1 januari 2019 treedt (een deel van) ATAD 1 in werking. Vanaf dat moment zal de per saldo verschuldigde rente niet meer in aftrek komen indien die rente meer bedraagt dan 30% van de fiscale gecorrigeerde fiscale winst.

Een lobby heeft het kabinet niet kunnen overtuigen; woningcorporaties worden deels gecompenseerd door tariefsverlaging in de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing.

Woonplus kan nog beperkt verlies verrekenen. Vanaf 2019 loopt de verwachte te betalen belasting op van net onder de € 1 mln. tot ruim € 3,5 mln. in 2026. Het effect van de ATAD hierin bedraagt cumulatief € 5 mln.

## Balanspositie

(in € 1.000)	2018P	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Vaste activa</b>						
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.033.425	1.084.618	1.110.647	1.131.894	1.189.162	1.204.397
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	45.999	47.334	49.295	50.249	50.320	51.092
Activa VOV	22.912	22.104	21.296	20.488	19.680	18.872
MVA in ontwikkeling voor eigen expl.	5.834	25.970	19.635	58.849	12.940	5.442
MVA ten dienste van de exploitatie	2.217	2.357	2.416	2.398	2.302	2.182
	<b>1.110.387</b>	<b>1.182.383</b>	<b>1.203.289</b>	<b>1.263.878</b>	<b>1.274.404</b>	<b>1.281.985</b>
<b>Financiële vaste activa</b>						
Startlening u/g DAEB-scheiding	8.400	5.600	2.800	-	-	-
Latente belasting (verliesverrekening)	1.851	1.671	1.406	1.638	1.695	1.719
	<b>10.251</b>	<b>7.271</b>	<b>4.206</b>	<b>1.638</b>	<b>1.695</b>	<b>1.719</b>
<b>Viottende activa</b>						
Voorraden	478	478	478	478	478	478
Vorderingen	3.821	2.942	2.969	2.991	3.019	3.044
Liquide middelen	5.380	3.692	1.843	876	3.230	5.186
	<b>9.679</b>	<b>7.112</b>	<b>5.290</b>	<b>4.345</b>	<b>6.727</b>	<b>8.708</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.130.317</b>	<b>1.196.766</b>	<b>1.212.785</b>	<b>1.269.861</b>	<b>1.282.826</b>	<b>1.292.412</b>
Eigen vermogen	801.206	834.280	865.475	849.477	882.856	892.270
Voorzieningen	28.256	34.232	3.426	54.785	10.374	16.160
Langlopende schulden	286.530	313.149	327.083	349.890	373.741	366.884
Kortlopende schulden	14.325	15.105	16.801	15.709	15.855	17.098
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.130.317</b>	<b>1.196.766</b>	<b>1.212.785</b>	<b>1.269.861</b>	<b>1.282.826</b>	<b>1.292.412</b>

Wij waarderen de portefeuille integraal op marktwaarde verhuurde staat.

De waarde van het sociaal bezit bedraagt eind 2018 circa € 1.033 miljoen en neemt toe tot € 1.085 miljoen eind 2019. De waardering van het Niet-DAEB bezit bedraagt circa € 46 miljoen eind 2018 en neemt toe tot circa € 47 miljoen eind 2019.

Tegenover deze bezittingen staan in 2019 onze langlopende en kortlopende schulden van circa € 328 miljoen. De langlopende schulden bestaan uit leningen van € 288 miljoen en de terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarde van € 18,8 miljoen. De kortlopende schulden zijn aflossingsverplichtingen op de leningen en overige schulden op korte termijn. Het eigen vermogen bedraagt eind 2019 circa € 834 miljoen. Het balanstotaal komt hiermee uit op circa € 1.197 miljoen eind 2019.

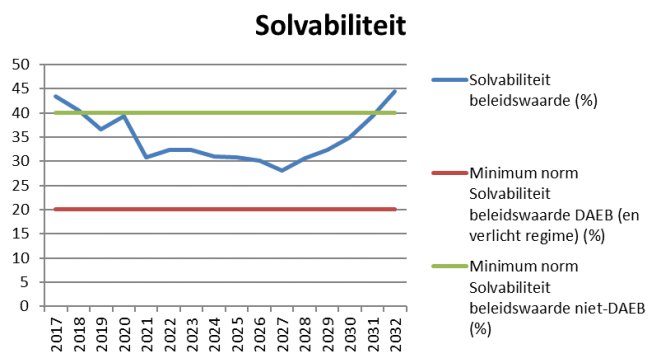
## Kasstroomen

(in €1.000)	2018P	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.431</b>	<b>9.911</b>	<b>20.680</b>	<b>17.315</b>	<b>17.389</b>	<b>18.522</b>
<i>Ontvangsten uit operationele activiteiten</i>	74.535	76.083	78.284	80.224	82.353	80.036
Huren	68.571	69.933	72.162	74.129	76.276	78.387
Rente baten	258	193	129	68	17	55
Overige bedrijfsopbrengsten	1.206	1.457	1.493	1.527	1.560	1.594
Service opbrengsten	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	-
<i>Uitgaven operationele activiteiten</i>	-64.104	-66.172	-57.604	-62.909	-64.964	-61.514
Erfpacht	-60	-59	-59	-59	-59	-59
Onderhoud	-22.234	-25.096	-14.407	-17.476	-19.939	-20.218
Zakelijke lasten	-4.860	-4.692	-4.779	-4.829	-4.917	-4.983
Overige directie exploitatielasten	-548	-435	-443	-448	-456	-462
Betaalde rente	-10.254	-9.273	-9.325	-9.332	-9.686	-9.967
Heffingen	-7.850	-8.020	-9.756	-11.752	-10.566	-10.725
Personeelskosten	-7.497	-7.774	-7.882	-7.973	-8.173	-8.332
Overige personeelskosten	-1.143	-1.462	-1.498	-1.521	-1.556	-1.585
Overige bedrijfskosten	-4.789	-4.551	-4.639	-4.700	-4.787	-4.854
Leefbaarheid	-369	-310	-316	-319	-325	-329
Servicekosten	-4.500	-4.500	-4.500	-4.500	-4.500	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-18.373</b>	<b>-41.726</b>	<b>-39.972</b>	<b>-44.596</b>	<b>-39.595</b>	<b>-10.418</b>
<i>Ontvangsten investeringsactiviteiten</i>	4.309	602	1.527	811	1.634	780
Verkoopresultaat bestaand bezit	4.309	602	1.527	811	1.634	780
<i>Uitgaven investeringsactiviteiten</i>	-22.682	-42.328	-41.499	-45.407	-41.229	-11.198
Nieuwbouw huurwoningen	-798	-21.470	-15.400	-15.725	-7.820	-4.757
Verbetering bestaand bezit	-20.640	-18.880	-27.318	-30.704	-32.215	-4.484
Sloopkosten	-1.214	-1.076	1.629	1.432	-784	-1.547
Nazorg en onderzoek	-30	-10	-10	-10	-10	-10
Afkoop erfpacht	-	-492	-	-	-	-
VMVA tdv	-	-400	-400	-400	-400	-400
<b>Financieringsactiviteiten</b>	<b>-11.754</b>	<b>30.127</b>	<b>17.443</b>	<b>26.314</b>	<b>24.560</b>	<b>-6.148</b>
<i>Ontvangsten financieringsactiviteiten</i>	13.400	40.349	33.185	29.680	37.639	1.947
Nieuwe leningen o/g	13.400	40.349	33.185	29.680	37.639	1.947
Aflossingen leningen u/g	-	-	-	-	-	-
<i>Uitgaven financieringsactiviteiten</i>	-25.154	-10.222	-15.742	-3.366	-13.079	-8.095
Aflossing leningen o/g	-25.154	-10.222	-15.742	-3.366	-13.079	-8.095
Nieuwe leningen u/g	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo kasstroom</b>	<b>-19.696</b>	<b>-1.688</b>	<b>-1.849</b>	<b>-967</b>	<b>2.354</b>	<b>1.956</b>
<b>Saldo liquide middelen</b>	<b>5.380</b>	<b>3.692</b>	<b>1.843</b>	<b>876</b>	<b>3.230</b>	<b>5.186</b>

Onze kasstroom uit de operationele activiteiten is € 9,9 miljoen positief in 2019. De kasstromen uit de investeringsactiviteiten betreffen ontvangsten uit verkoop van bestaand bezit en de investeringen in nieuwbouw en renovaties en zijn € 41,7 miljoen negatief in 2019. De kasstromen uit financieringsactiviteiten betreffen het aantrekken van nieuwe leningen, reguliere- en eindaflossingen per saldo is dit circa € 30,1 miljoen positief. Het negatief saldo, circa € 1,7 miljoen, van de kasstromen ultimo jaar kunnen wij nog dekken uit de beschikbare liquide middelen.

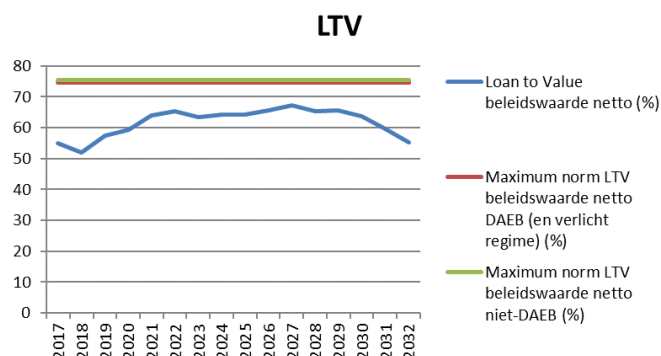
## Financiële kengetallen (beleidswaarde)

### Solvabiliteit



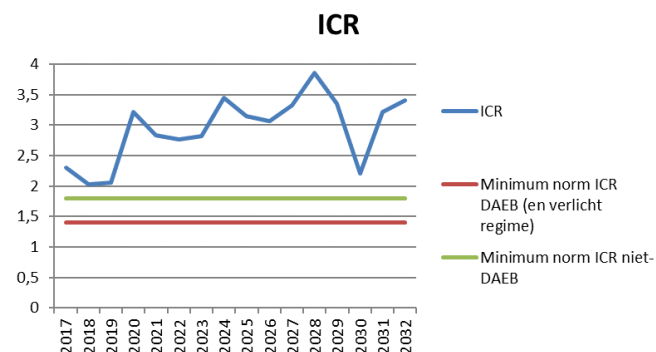
De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen van Woonplus. Het geeft de financiële buffer weer voor het opvangen van eventuele financiële risico's en/of tegenvallers en de investeringscapaciteit. Het verloop van de solvabiliteit in alle jaren voldoet aan de norm van minimaal 20%.

### Loan-to-value



De loan-to-value geeft de verhouding weer tussen de leningenportefeuille en de waarde van het bezit van Woonplus. Het geeft de financiële buffer weer indien de leningen moeten worden terugbetaald wanneer Woonplus niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. Het verloop van de loan-to-value op basis van de bedrijfswaarde voldoet alle jaren aan de norm van maximaal 75%.

### Rentedekkingsgraad (ICR)



De rentedekkingsgraad ofwel Interest Coverage Ratio geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de rente aan de verschaffers van het vreemd vermogen kan worden betaald.

Het verloop van de rentedekkingsgraad voldoet alle jaren aan de norm van minimaal 1,4.

Voor een deel van onze investeringen is reeds rekening gehouden duurzaamheid, maar nog niet in zijn volle omvang. Bij planmatig onderhoud nog niet. De volle omvang en impact hiervan zijn nog in onderzoek en niet hard genoeg om mee te rekenen. Wat wij alvast willen opmerken, is dat dit programma invloed gaat hebben op de hierboven getoonde ratio's. Het behalen van de minimale normen komen daardoor in de toekomst onder druk te staan.

## 1. Bijlage 1 Resultatenrekening gesplitst naar DAEB en Niet-DAEB

(in € 1.000)	2018P			2019			2020			2021			2022			2023		
	DAEB	N-DAEB	Totaal	DAEB	N-DAEB	Totaal	DAEB	N-DAEB	Totaal	DAEB	N-DAEB	Totaal	DAEB	N-DAEB	Totaal	DAEB	N-DAEB	Totaal
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>																		
Huuropbrengsten	65.981	2.743	68.724	67.211	2.737	69.948	69.426	2.762	72.188	71.350	2.802	74.152	73.490	2.815	76.305	75.591	2.822	78.413
Netto verkoopresultaat	1.131	199	1.330	269	124	393	734	50	784	365	50	415	424	147	571	388	50	438
Service bijdragen	4.225	-	4.225	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten en lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	368	738	1.106	516	841	1.357	531	862	1.393	597	830	1.427	614	846	1.460	631	863	1.494
	<b>71.705</b>	<b>3.680</b>	<b>75.385</b>	<b>67.996</b>	<b>3.702</b>	<b>71.698</b>	<b>70.691</b>	<b>3.674</b>	<b>74.365</b>	<b>72.312</b>	<b>3.682</b>	<b>75.994</b>	<b>74.528</b>	<b>3.808</b>	<b>78.336</b>	<b>76.610</b>	<b>3.735</b>	<b>80.345</b>
<b>Bedrijfslasten</b>																		
Afschrijvingen	-303	-2	-305	-258	-2	-260	-338	-2	-340	-418	-1	-419	-496	-	-496	-520	-	-520
Waardeveranderingen	-30.680	-6	-30.686	-10.615	-11	-10.626	186	-1.353	-1.167	-54.304	-18	-54.322	-7.367	-15	-7.382	-16.801	-13	-16.814
Einde exploitatie	-6.399	-81	-6.480	-4.654	-228	-4.882	-7.959	-	-7.959	-3.542	-486	-4.028	-3.372	-269	-3.641	-17.530	-173	-17.703
Erfpacht	-58	-2	-60	-57	-2	-59	-57	-2	-59	-57	-2	-59	-57	-2	-59	-57	-2	-59
Lonen en salarissen	-5.116	-621	-5.737	-5.218	-690	-5.908	-5.345	-707	-6.052	-5.339	-723	-6.062	-5.474	-740	-6.214	-5.578	-757	-6.335
Sociale lasten	-868	-24	-892	-941	-25	-966	-953	-25	-978	-960	-27	-987	-984	-27	-1.011	-1.004	-27	-1.031
Pensioen lasten	-844	-24	-868	-876	-24	-900	-890	-24	-914	-899	-25	-924	-923	-25	-948	-941	-25	-966
Overige personeelskosten	-1.112	-31	-1.143	-1.424	-38	-1.462	-1.403	-39	-1.442	-1.481	-40	-1.521	-1.515	-41	-1.556	-1.543	-42	-1.585
Onderhoudslasten	-21.711	-523	-22.234	-24.705	-391	-25.096	-13.994	-413	-14.407	-17.177	-299	-17.476	-19.289	-650	-19.939	-19.866	-352	-20.218
Leefbaarheid	-359	-10	-369	-302	-8	-310	-307	-9	-316	-310	-9	-319	-316	-9	-325	-320	-9	-329
Overige Bedrijfslasten	-9.858	-337	-10.195	-9.253	-428	-9.681	-9.420	-434	-9.854	-9.539	-440	-9.979	-9.712	-446	-10.158	-9.842	-455	-10.297
Overige buitengewone lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Service kosten	-4.225	-	-4.225	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sector specifieke heffingen	-7.751	-99	-7.850	-7.937	-83	-8.020	-8.807	-89	-8.896	-9.146	-97	-9.243	-9.254	-96	-9.350	-9.292	-94	-9.386
	<b>-89.284</b>	<b>-1.760</b>	<b>-91.044</b>	<b>-66.240</b>	<b>-1.930</b>	<b>-68.170</b>	<b>-49.287</b>	<b>-3.097</b>	<b>-52.384</b>	<b>-103.172</b>	<b>-2.167</b>	<b>-105.339</b>	<b>-58.759</b>	<b>-2.320</b>	<b>-61.079</b>	<b>-83.295</b>	<b>-1.949</b>	<b>-85.244</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	34.742	1.175	35.917	37.978	1.606	39.584	19.516	1.715	21.231	22.362	1.434	23.796	26.129	968	27.097	25.842	941	26.783
	<b>17.163</b>	<b>3.095</b>	<b>20.258</b>	<b>39.734</b>	<b>3.378</b>	<b>43.112</b>	<b>40.920</b>	<b>2.292</b>	<b>43.212</b>	<b>-8.498</b>	<b>2.949</b>	<b>-5.549</b>	<b>41.898</b>	<b>2.456</b>	<b>44.354</b>	<b>19.157</b>	<b>2.727</b>	<b>21.884</b>
Rentebaten	257	-	257	193	-	193	129	-	129	64	3	67	-	17	17	-	55	55
Rentelasten	-9.588	-257	-9.845	-8.998	-193	-9.191	-9.243	-129	-9.372	-9.468	-64	-9.532	-9.710	-	-9.710	-9.897	-	-9.897
Belastingen	-760	-	-760	-1.005	-35	-1.040	-2.673	-101	-2.774	-935	-49	-984	-1.228	-54	-1.282	-2.521	-107	-2.628
<b>Jaarresultaat</b>	<b>7.072</b>	<b>2.838</b>	<b>9.910</b>	<b>29.924</b>	<b>3.150</b>	<b>33.074</b>	<b>29.133</b>	<b>2.062</b>	<b>31.195</b>	<b>-18.837</b>	<b>2.839</b>	<b>-15.998</b>	<b>30.960</b>	<b>2.419</b>	<b>33.379</b>	<b>6.739</b>	<b>2.675</b>	<b>9.414</b>





**Woonplus Schiedam**

**Bezoekadres**

Valeriusstraat 3  
3122 AM Schiedam  
[www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl)

**Postadres**

Postbus 25  
3100 AA Schiedam